INFORMAÇÕES PRÉVIAS E IMPORTANTES SOBRE SEU CONSÓRCIO

Parabéns pela aquisição de sua cota de Consórcio Embracon! É importante estar ciente das principais regras do produto, abaixo destacadas:
Contrato disponível no sítio eletrônico do Consórcio Embracon: www.cnpconsorcio.embracon.com.br**. Versão 001 –** com vigência a partir de 01 de julho de 2024**. Cláusulas do Consórcio Imobiliário aplicáveis a partir do Grupo** 1047 **de bens imóveis.**

1. Você ("Consorciado") sabe que não é obrigado a contratar nenhum produto ou serviço atrelado ao consórcio? É isso mesmo, fique atento a prática abusiva de venda casada. Inclusive, essa é uma prática ilegal conforme estabelece o art. 39, inciso I[1], do CDC (Lei nº 8.078/90) e constitui crime, nos termos do art. 36, § 3º, inciso XVIII[2], da Lei 12.529/11.
2. Na hipótese de contratação do seguro prestamista, é importante verificar se o Você realizará o pagamento das parcelas do consórcio com o seguro.
3. O número de contemplados pode variar mensalmente dependendo do saldo do Fundo Comum disponível para as contemplações.
4. Não há garantia quanto à data em que o Consorciado será contemplado, pois a contemplação é feita mediante sorteio realizado pela Loteria Federal, ou por meio de lance.
5. O consorciado poderá ser excluído do grupo se, antes da aquisição do bem, inadimplir o pagamento das parcelas mensais e/ou descumprir qualquer obrigação contratual, independente de aviso ou notificação.
6. Antes de receber a autorização para utilização da carta de crédito, cada consorciado passará por uma análise de crédito e, após aprovação, será feita avaliação sobre o bem desejado e do vendedor.
7. As disposições baixadas pelo Conselho Curador do FGTS e pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente operador do FGTS, podem mudar no decorrer deste contrato. Verifique as regras existentes no ato da utilização dos recursos.
8. A aquisição de mais de uma cota de consórcio só poderá ser realizada se não implicar no comprometimento do mínimo existencial do cliente, conforme a Lei nº 14.181/2021 (Lei do Superendividamento).

[1] Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:
I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos" (Lei nº 8.078/90).
[2] Art. 36. Constituem infração da ordem econômica, independentemente de culpa, os atos sob qualquer forma manifestados, que tenham por objeto ou possam produzir os seguintes efeitos, ainda que não sejam alcançados:
(...)
§ 3º As seguintes condutas, além de outras, na medida em que configurem hipótese prevista no caput deste artigo e seus incisos, caracterizam infração da ordem econômica:
(...)
XVIII - subordinar a venda de um bem à aquisição de outro ou à utilização de um serviço, ou subordinar a prestação de um serviço à utilização de outro ou à aquisição de um bem.

Sumário

1. Definições e siglas 4
2. Das partes 6
3.3. Recursos do Grupo e seus rendimentos financeiros 7
3.4. Abrangência e representação do Grupo 7
3.5. Adesão em Grupos 7
3.6. Da dissolução do Grupo 8
4. Pagamentos 8
4.1. Pagamento de parcelas e vencimentos 8
4.2. Antecipação e quitação de parcelas: 8
4.3. Diferença de parcela 9
4.4. Parcelas em atraso 9
4.5. Composição da parcela mensal 10
4.6. Base de cálculo das parcelas mensais 12
4.7. Demais obrigações financeiras do Consorciado 12
5. Do cancelamento, reativação ou transferência 13
5.1. Cancelamento de participante do Grupo 13
5.2. Reativação de cota 14
5.3. Transferência de cota para terceiros 14
5.4. Substituição em cota de reposição 14
6.1. Assembleia Geral Ordinária (AGO) ou assembleia de Contemplação 15
6.2. Assembleia Geral Extraordinária (AGE) 16
6.3. Da representação do Consorciado pela Administradora: 17
7. Contemplação 17
7.1 Regras gerais 17
7.2. Formas de contemplação e apuração da assembleia 18
7.3. Forma de pagamento do lance 20
8. Utilização do crédito 21
8.1. Condições para utilização do crédito 21
8.2. Formas de utilização do crédito 21
8.3. Análise de crédito do Consorciado 22
8.4. Análise da garantia 22
8.5. Análise do vendedor 23
8.6. Liberação do crédito 23
8.7. Diferença do crédito em relação ao valor do bem adquirido 24
8.8. Liberação do imóvel dado em alienação fiduciária 24

9. Penalidades 24
10. Encerramento do Grupo 25
11. Disposições finais 26

CONDIÇÕES GERAIS DO CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSÓRCIO POR ADESÃO

As Condições Gerais do Contrato de Participação em Grupo de Consórcio que, em conjunto com a Proposta de Adesão, formam o instrumento plurilateral de natureza associativa, tendo como objeto a constituição de fundo pecuniário para as finalidades previstas neste instrumento, na forma de autofinanciamento, criando vínculos obrigacionais entre os Consorciados e destes com a Administradora, proporcionando iguais condições de acesso ao mercado de consumode bens.

1. Definições e siglas

1.1. Adesão: momento da assinatura do contrato, em que o Consorciado adquire a cotae concorda com as condições do plano de consórcio, passando a fazer parte de um Grupo determinado.

1.2. Administradora: pessoa jurídica autorizada pelo BACEN a formar Grupos de consórcio e a atuar como gestora dos negócios do Grupo, representante de seus interesses e direitos.

1.3. Alienação fiduciária: é o ônus que recai sobre o bem dado em garantia, em favor da Administradora, enquanto não quitadas as obrigações financeiras pelo Consorciado contemplado com bem. Em caso de inadimplência, a Administradora poderá executar a alienação fiduciária para consolidação da propriedade.

1.4. AGO - Assembleia Geral Ordinária: reunião mensal destinada à realização de contemplações, na forma contratual e, também, à apreciação de contas prestadas pela Administradora e a esclarecimentos gerais.

1.5. AGE - Assembleia Geral Extraordinária: é a reunião extraordinária dos Consorciados, realizada por iniciativa do Grupo ou da Administradora, com objetivo de deliberar sobre questões do Grupo, não tratadas em AGO.

1.6. BACEN - Banco Central do Brasil: é o ente responsável pela normatização, coordenação, supervisão, fiscalização e controle das atividades do sistema de consórcios.

1.7. Bem objeto do plano: bem adquirido por meio da utilização do crédito, nas modalidades estabelecidas neste contrato, conforme previsto no subitem 8.2.

1.8. Canais de relacionamento: são os canais de comunicação disponibilizados pela Administradora paraatendimento ao Consorciado (Site, Área do Cliente, aplicativo, Central de Relacionamento e pontos de atendimento).

1.9. Consorciado: é a pessoa física ou jurídica que integra o Grupo como titular da cota numericamente identificada, assumindo a obrigação de contribuir para o atendimento integral dos objetivos do Grupo.

I. Consorciado com cota ativa: é o Consorciado que mantém vínculo obrigacional com o Grupo de consórcio.
II. Consorciado com cota cancelada: é o Consorciado que teve sua cota cancelada por deixar de cumprir com as obrigações financeiras previstas neste contrato ou por ter manifestadoformalmente sua desistência.
III. Consorciado contemplado: é aquele que, por sorteio ou por lance, pode solicitar o uso do crédito, nas condições deste contrato.
1.10. Consórcio: reunião de pessoas físicas ou jurídicas em Grupo fechado, promovido por uma Administradora, com prazo de duração previamente estabelecido, para propiciar aos seus integrantes a aquisição de bem por autofinanciamento.
1.11. Contemplação: é o ato que permite ao Consorciado com cota ativa utilizar o crédito, desde que atendidas as condições previstas neste contrato e, nos casos de Consorciado com cota cancelada, a restituição das prestações pagas observadas nas disposições deste contrato.
1.12. Contrato de adesão: é o Contrato de Participação em Grupo de Consórcio firmado entre a Administradora e os Consorciados, estando nele expressas as condições de operação dos Grupos, os direitos e os deveres das partes e as normas legais do Consórcio, pelo qual o Consorciado formaliza seu ingresso no Grupo.
1.13. Cota: fração correspondente à participação numericamente identificada de cada Consorciado do Grupo de consórcio.
1.14. Cota em reposição: ocorre quando há admissão de Consorciado no Grupo em andamento, em substituição ao desistente/excluído.
1.15. Crédito: é o valor contratado pelo Consorciado, atualizado até a data da AGO em que ocorrer a contemplação e acrescido da aplicação financeira prevista neste contrato de adesão.
1.16. Fundo comum: é constituído de parte do valor pago pelo Consorciado e destina-se à atribuição de crédito aos Consorciados contemplados para aquisição do bem imóvel, à restituição aos Consorciados que tiveram cotas canceladas e a outros pagamentos previstos neste contrato.
1.17. Fundo de reserva: é constituído de parte do valor pago pelo Consorciado e seus recursos destinam-se a subsidiar o Grupo nas situações previstas neste contrato.
1.18. Grupo: sociedade não personificada, ou de fato, constituída na data da realização da primeira AGO, integrada pelos Consorciados reunidos pela Administradora, com a finalidade de proporcionar o crédito a cada um, de forma isonômica, ou seja, com os mesmos direitos e obrigações a todos os participantes, até o prazo previsto e nas condições estabelecidas neste contrato.
1.19. Parcela mensal ou parcela: valor devido pelo Consorciado, composto pelo percentual do Fundo comum, do Fundo de reserva, da Taxa de administração, dos Seguros — se for o caso, e por demais encargos e despesas previstos contratualmente.
1.20. Ponto de atendimento: empresa contratada pela Administradora, registrada no UNICAD, que possui autorização para vender somente novas Cotas ou cotas vagas em reposição nos Grupos ativos.
1.21. Proposta de adesão: documento que compõe o Contrato de Adesão, imprescindível para a validade jurídica da contratação, por conter elementos específicose essenciais do contrato.

1.22. Saldo devedor: são os valores devidos pelo Consorciado referentes às parcelas vincendas, às vencidas e não pagas, com os respectivos encargos, compostos pelo fundo comum, pelo fundo de reserva e pela taxa de administração, bem como quaisquer outras obrigações financeiras pendentes de pagamento previstas neste contrato.

1.23. Seguros: produtos contratados pelo Consorciado que visam garantir a regularidade do pagamento das parcelas, ou quitar o saldo devedor doConsorciado, ou ainda, garantir o estado físico do bem dado em garantia.

1.24. Taxa de administração: é a remuneração paga pelo Consorciado, fixada e contratada pelo total descrito na Proposta de adesão, referente aos serviços prestados pela Administradora, para formação, organização, administração e gestão dosinteresses do Grupo.

1.25. UNICAD – Sistema de Informações sobre Entidades de Interesse do Banco Central.

2. Das partes

2.1. Administradora

RAZÃO SOCIAL: Embracon Administradora de Consórcio S/A

CNPJ: 58.113.812/0001-23

ENDEREÇO: Al. Europa, 150 - Tamboré, Santana de Parnaíba-SP.

2.2. Consorciado - é o cliente devidamente qualificado na Proposta de Adesão, parte integrante deste contrato, pessoa física ou jurídica, qualificado na Proposta de Adesão, que adquire a cota do consórcio.

3. Grupo de consórcio, participantes, adesão e dissolução

3.1.Constituição

3.1.1. O Grupo de consórcio será constituído na data da primeira Assembleia Geral Ordinária (AGO) a ser convocada pela Administradora, que somente será realizada quando houver possibilidade de contemplação de todos os participantes no prazo de duração do Grupo.

3.1.2. A AGO acima mencionada, deverá ocorrer no prazo de até 90 (noventa) dias, contados a partir da adesão do primeiro consorciado ao Grupo, que poderá ser prorrogado de acordo com o previsto no artigo 20, parágrafo 2º da Resolução BCB nº 285, de 19 de janeiro de 2023. Se as condições estabelecidas no subitem 3.1.1 não forem cumpridas no mencionado prazo, as parcelaspagas serão restituídas a partir do 1º (primeiro) dia útil subsequente ao prazo aqui estabelecido, acrescidas dos rendimentos líquidos provenientes da sua aplicação financeira.

3.1.3. Uma vez constituído, o Grupo de consórcio terá identificação e patrimônio próprios, que não se confundem com os de outro Grupo e com o da Administradora. Será autônomo em relação aos demais e funcionará com o prazo e a quantidade de Consorciados preestabelecidos pela Administradora.

3.1.4. O interesse do Grupo prevalece sobre os interesses individuais dos Consorciados.

3.2. Quantidade de Cotas, duração do Grupo e valores

3.2.1. O número máximo de Cotas, os valores mínimos e máximos dos créditos disponíveis no Grupo e o respectivo prazo de duração serão aqueles indicados na

Proposta de Adesão deste contrato.

3.2.1.1. É permitido ao Consorciado não contemplado mudar o valor do crédito contratado para outro valor que seja praticado em seu Grupo, respeitadas condições desse contrato. A troca do valor é permitida, no máximo, por 2 (duas) vezes durante o prazo contratado.

3.2.1.2. Sobre a troca do crédito:

I. As parcelas mensais serão recalculadas com base no novo valor do crédito;

II. A diferença, se houver, referente ao Fundo comum, será diluída no prazo restante;

III. O Consorciado estará limitado a dar o lance livre ao percentual máximo de Saldo devedor e/ou ao percentual máximo do Grupo, conforme subitem 7.2.5.4.

3.2.1.3. Não é permitida a troca do crédito para as Cotas:

I. Contempladas;

II. Que se encontrem no período entre a data do vencimento da parcela e a data da realização da assembleia;

III. Inadimplentes.

3.3. Recursos do Grupo e seus rendimentos financeiros

3.3.1. A utilização dos recursos do Grupo, bem como dos rendimentos provenientes de sua aplicação financeira, deverá ter a identificação das respectivas finalidades de pagamento, conforme termos da regulamentação vigente.

3.4. Abrangência e representação do Grupo

3.4.1. O Grupo possui abrangência nacional e será administrado e representado pela Administradora, em caráter irrevogável e irretratável, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, na defesa dos direitos e interesses coletivamente considerados para a fielexecução deste contrato de participação.

3.5. Adesão em Grupos

3.5.1. O Consorciado deverá comprovar previamente sua capacidade de pagamento quanto às obrigações financeiras assumidas perante o Grupo e a Administradora. Ao solicitar o uso do crédito para uma das modalidades estabelecidas neste contrato, será necessária aprovação do Consorciado na análise de crédito que requer a comprovação de renda atualizada e suficiente para honrar a dívida perante o Grupo, além da verificação cadastral e a aceitação da garantia.

3.5.2. A adesão será efetivada com a emissão e assinatura da Proposta de Adesão que integra o contratode participação e se formaliza na data de constituição do Grupo, quando em formação.

3.5.2.1. O Consorciado que aderir ao Grupo ficará responsável pelo pagamento das parcelas, mediante quitação integral das obrigações previstas no item 4.

3.5.3. O total das Cotas do Consorciado somadas às Cotas de seu conjunge, quando pertencentes ao mesmo Grupo, não poderão ultrapassar 10% (dez) por cento do número de Cotas ativas do respectivo Grupo na data da sua aquisição.

3.5.4. O Consorciado deverá manter atualizadas as suas informações cadastrais perante a Administradora, especialmente seu endereço, número de telefone, e-mail e dados bancários.

3.5.5. Para o Consorciado que tiver aderido ao Grupo em andamento, as parcelas que venceram nas assembleias anteriores à sua adesão serão diluídas em seu plano, como saldo devedor, nas parcelas vincendas do prazo restante.

3.5.6. A atualização monetária do crédito contratado pelo Consorciado terá como referência a data da primeira assembleia do Grupo, conforme disposto no subitem 4.6.

3.5.7. O Consorciado, ao assinar a Proposta de adesão, opta pela divulgação ou não do seu nome aos demais Consorciados do Grupo.

3.6. Da dissolução do Grupo

3.6.1. São hipóteses de dissolução do Grupo:

a) na ocorrência de irregularidade no cumprimento das disposições legais relativas à administração do Grupo ou das cláusulas estabelecidas neste contrato;

b) nos casos de o Grupo possuir cancelamento de Cotas em número que comprometa a contemplação dos Consorciados no prazo de duração do Grupo.

3.6.2. Deliberada a dissolução do Grupo, o Consorciado com cota ativa contemplada deverá continuar pagando as contribuições vincendas, nas respectivas datas de vencimento, reajustadas de acordo com o previsto neste contrato, excluída a parcela relativa ao Fundo de Reserva.

3.6.2.1. As importâncias assim recolhidas serão restituídas mensalmente, de acordo com a disponibilidade de caixa, por rateio proporcional ao saldo credor de cada um, primeiramente aos Consorciados com cota ativa que não receberam o crédito e, posteriormente, aos Consorciados com cota cancelada.

4. Pagamentos

Os pagamentos serão realizados apenas por meio das operações bancárias autorizadas pela Administradora, vedado qualquer pagamento em espécie.

4.1. Pagamento de parcelas e vencimentos

4.1.1. O Consorciado com Cota ativa é responsável pela quitação integral do saldo devedor por meio do pagamento das parcelas mensais de sua cota, além das demais obrigações pecuniárias estabelecidas neste Contrato.

4.1.1.1. Os Consorciados com Cotas adquiridas até a data do vencimento, participarão da AGO descrita na Proposta de Adesão.

4.1.2. O Consorciado poderá participar da AGO e concorrer às contemplações, desde que esteja adimplente com o pagamento das parcelas da Cota.

4.1.2.1. A Administradora disponibiliza os boletos de pagamento no site e os envia por meios eletrônicos.

4.1.2.2. A Administradora poderá oferecer opções de pagamento de parcelas por meio de débito em conta de titularidade do Consorciado.

4.1.2.3. Caso o vencimento da parcela coincida com dia não útil, o pagamento poderá ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem encargos adicionais para o Consorciado.

4.1.3. A segunda via do boleto estará disponível no site www.cnpconsorcio.embracon.com.br, na Central de Relacionamento ou nos Canais de relacionamento, em caso de não recebimento, perda, extravio ou atraso.

4.2. Antecipação e quitação de parcelas:

4.2.1. O Consorciado poderá antecipar o pagamento do Saldo devedor das seguintes formas:

I. mediante liquidação antecipada de Parcelas, na ordem inversa dos seus vencimentos;

II. amortização para reduzir o valor das Parcelas vincendas, mantendo o prazo do

Grupo;

III. Quitação total do Saldo devedor.

4.2.2. O Consorciado contemplado poderá antecipar o pagamento do Saldo devedor da seguinte forma:

I. Lance vencedor: podendo haver redução do valor da parcela, mantendo-se o prazo do plano, ou redução do prazo do plano, na ordem inversa no todo ou em parte, mantendo-se o valor da parcela;

II. Utilização da diferença de crédito, resultante da aquisição do bem de menor valor podendo haver redução do valor da parcela, mantendo-se o prazo do plano, a quitação do Saldo devedor ou a redução do prazo restante do plano, na ordem inversa, mantendo-se o valor da parcela.

III. Conversão do crédito em espécie, caso não tenha utilizado o respectivo crédito até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da contemplação e mediante quitação de suas obrigações junto ao Grupo;

IV. Pagamento com recursos do FGTS do Consorciado. A utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS obedece às regras estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS e pela Caixa Econômica Federal.

4.2.3. O Consorciado com Cota ativa que ainda não foi contemplado poderá pagar parte ou o total do Saldo devedor sem ofertar lance.

4.2.4. O valor da nova parcela não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) do valor da parcela atual, calculada com base no valor do crédito atualizado.

4.2.5. A quitação antecipada da Cota não implica em contemplação, o Consorciado não contemplado que antecipar o pagamento de todas as parcelas poderá utilizar o crédito somente se for contemplado por sorteio.

4.2.6. O pagamento total do Saldo devedor será confirmado somente na data da AGO posterior ao pagamento. Caso haja qualquer alteração no valor do crédito entre a data de sua efetivação e a da AGO, o Consorciado deverá pagar a respectiva diferença.

4.3. Diferença de parcela

Denomina-se diferença de parcela o valor pago pelo Consorciado que resulte em percentual maior ou menor do que aquele estabelecido para o pagamento da parcela mensal.

4.4. Parcelas em atraso

4.4.1. As parcelas pagas em atraso após a data de assembleia de reajuste do valor do crédito serão recalculadas de acordo com o novo valor e a diferença será paga na parcela seguinte.

4.4.2. Sobre a parcela em atraso incidirá multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro-rata dia, isto é, por dia de atraso, que será calculado sobre o valor da parcela vigente.

4.4.3. Os valores recebidos, relativos a juros e multas, serão divididos igualmente e repassados parte para o Fundo comum do Grupo e parte para a Administradora. O Consorciado contemplado com o bem entregue que atrasar o pagamento de 2 (duas) ou mais parcelas consecutivas ou alternadas, estará sujeito às medidas legais de cobrança que serão adotadas pela Administradora, resguardando os interesses do Grupo.

4.4.3.1. Caberá ao Consorciado o pagamento dos encargos previstos no

subitem 4.4.2 edas demais despesas necessárias à efetivação da cobrança.

4.4.3.2. A Administradora poderá considerar vencidas por antecipação, todas as obrigações vincendas assumidas pelo Consorciado neste contrato, Lei 10.406 de 10/01/2002 do Código Civil Brasileiro, bem como na legislação aplicada e requerer a retomada do bem dado em garantia.

4.4.5. O Consorciado contemplado que não tenha utilizado seu crédito e deixe de pagar quaisquer obrigações devidas, poderá ter descontado do seu crédito os valores em atraso, acrescidos de multas e juros contratuais.

4.5. Composição da parcela mensal

4.5.1. A parcela mensal do Consórcio é constituída pela soma do Fundo Comum, da Taxa de Administração, do Fundo de Reserva, dos Seguros que forem contratados e dos demais encargos e obrigações previstos neste Contrato, de acordo com os percentuais descritos na Proposta de Adesão e aplicadas sobre o crédito vigente na AGO.

4.5.2. Fundo comum

4.5.2.1. O Fundo comum será composto pelos seguintes recursos:

I. Contribuição mensal dos Consorciados para o próprio fundo;

II. Rendimentos obtidos com a aplicação financeira dos recursos do próprio fundo;

III. Cinquenta por cento (50%) dos juros e multas recebidos dos Consorciados em atraso,caso haja.

4.5.2.2. Os recursos provenientes do Fundo comum serão utilizados para:

I. Pagamento do crédito aos Consorciados contemplados ativos e devolução aos Consorciados que tiveram Cotas canceladas;

II. Restituição dos valores restantes aos Consorciados com Cotas ativas e canceladas por ocasião do encerramento do Grupo;

III. Pagamento do crédito em espécie nas hipóteses indicadas neste Contrato;

IV. Devolução dos valores pagos a mais pelo Consorciado;

V. Restituição aos Consorciados que possuam Cotas canceladas, no caso de dissolução do Grupo, por decisão da AGE.

4.5.3. Taxa de administração

4.5.3.1. É obtida mensalmente pela aplicação do percentual de amortização, fixado na proposta de adesão deste contrato, sobre o valor do crédito contratado vigente na datada realização de cada assembleia.

4.5.3.2. Além da Taxa de administração, a Administradora faz jus, ainda, ao recebimento de 50% (cinquenta por cento) dos valores recebidos a título de juros moratórios e multas em virtude de atraso no pagamento das Parcelas.

4.5.3.3. O Grupo, a critério da Administradora, poderá ter diferentes Taxas de administração.

4.5.3.4. A Taxa de administração poderá ser cobrada de forma diferente da linear, isto é, pela simples divisão da taxa de administração total pelo prazo do contrato.

4.5.3.5. A distribuição da cobrança mensal e anual da Taxa de administração ao longo do contrato será descrita em percentual do valor atualizado do crédito e especificado nos itens 2.9.2 e 2.9.3 da Proposta de adesão.

4.5.3.6. A critério da Administradora, os Grupos poderão ser inaugurados com

condições diferenciadas de pagamento, tendo um redutor de parcela no percentual indicado no campo “Parcela Reduzida” constante no Item 2.18 da Proposta de Adesão.

4.5.3.1. A Parcela Reduzida será aplicada proporcionalmente sobre os valores correspondentes a Taxa de administração (exceto a antecipada, quando houver) e Fundo comum.

4.5.3.1. A Parcela Reduzida será aplicada até a parcela descrita no Item 2.18.2 da Proposta de Adesão ou até a Contemplação do Consorciado, o que ocorrer primeiro.

4.5.3.2. A diferença dos valores não aplicados nas Parcelas Reduzidas serão pagas pelo Consorciado após a parcela descrita no Item 2.18.2 da Proposta de Adesão ou a data de contemplação do Consorciado, a partir desse momento as parcelas mensais serão recalculadas com base no Saldo devedor e distribuídas proporcionalmente pelo período restante da Cota.

4.5.4. Fundo de Reserva

4.5.4.1. O Fundo de Reserva será composto por:

I. Percentual do valor do crédito, fixado na Proposta de Adesão deste contrato;

II. Rendimento de aplicação financeira dos recursos do próprio Fundo de Reserva.

4.5.4.2. Os recursos do fundo de reserva serão utilizados somente para:

I. O pagamento do Prêmio de Seguro Quebra de Garantia (SQG), quando contratado pelo Grupo, para cobertura de inadimplência de prestações de Consorciados Contemplados;

II. Cobertura de eventual insuficiência de recursos do Fundo Comum;

III. Restituição aos Consorciados com Cota ativa do Grupo, caso haja saldo, por ocasião de encerramento do Grupo;

IV. pagamento das despesas de cobrança judicial ou extrajudiciais comprovadamente realizadas com vistas ao recebimento do crédito do Grupo;

V. devolução do percentual do valor do lance, relativo ao montante destinado ao Fundo de Reserva, ao Consorciado cuja Contemplação tenha sido cancelada;

VI. Pagamento de eventuais tarifas bancárias e recebimentos efetuados por intermédio de bancos comerciais e seus correspondentes.

4.5.4.3. O Fundo de Reserva deverá ser contabilizado separadamente do Fundo Comum.

4.5.5. Seguros

4.5.5.1 A Administradora poderá fazer a contratação dos seguintes seguros:

a) Seguro Quebra de Garantia – SQG: Para garantir a solvabilidade do Grupo, a Administradora poderá contratar seguro de quebra de garantia, em caso de inadimplência do Consorciado contemplado com o bem entregue, visando quitar as respectivas parcelas vencidas. O percentual do Seguro de Quebra de Garantia incide sobre o valor do crédito atualizado, acrescido da taxa de administração e do fundo de reserva;

b) Seguro Prestamista: é o seguro de adesão facultativa pelo Consorciado, que tem porobjeto a quitação de seu saldo devedor, com a cobertura de morte e invalidez total e permanente, cuja vigência dar-se-á a partir do pagamento do respectivo prêmio até a última AGO do Grupo ou a extinção da dívida do Consorciado.

I. No caso de contratação do Seguro Prestamista, por pessoa jurídica para seus sócios, será garantida a quitação do saldo devedor de acordo com o percentual de participação de cada sócio no capital social da empresa;

II. Se contratado, o Seguro Prestamista será pago pelo Consorciado juntamente com a parcela mensal da Cota e corresponderá a um percentual aplicado sobre o saldo devedor;

III. A idade do Consorciado no ato da contratação para fins securitários, somada ao prazo remanescente do Grupo, não poderá ultrapassar 80 (oitenta) anos, ou seja, caso a idade do Consorciado na data da aquisição da Cota mais o prazo remanescente do Grupo seja igual ou superior a 80 (oitenta) anos e 1 (um) dia não haverá cobertura;

IV. Em caso de deferimento, a Administradora será responsável por acompanhar a quitação do Saldo devedor pela Seguradora, além de comunicar sobre a decisão de deferimento ou indeferimento da cobertura securitária ao Consorciado / herdeiro.

V. A indenização paga pela Seguradora será utilizada pela Administradora para quitação do Saldo devedor e Contemplação da Cota por lance. Após o crédito remanescente ficará disponível para pagamento aos herdeiros legais mediante a apresentação de documentação judicial ou extrajudicial em que a Cota do Consórcio seja especificada, bem como o percentual a ser pago a cada um dos herdeiros. Em caso de invalidez total e / ou permanente, o crédito remanescente deverá ser feito na conta do próprio Consorciado.

4.5.5.2. O Consorciado pagará pela cobertura de Danos Físicos ao Imóvel – DFI, que tempor objetivo indenizar os danos materiais ao imóvel, decorrentes dos riscos cobertos pelo seguro:

I. O prêmio será cobrado a partir da entrega do bem objeto do plano e incidirá sobre o valor de avaliação do bem, dado em garantia e será reajustado a cada 12 (doze) assembleias pelo índice de reajuste do crédito;

II. A Administradora será responsável por repassar os valores indenizados ao Consorciado ou comunicar a negativa de cobertura securitária.

4.5.5.3. Caso o Consorciado atrase ou não efetue o pagamento da parcela mensal, perderá o direito à cobertura do(s) sinistro(s) ocorrido(s) no período não pago.

4.5.5.4. As condições gerais dos seguros, emitidas pela seguradora, estão disponíveis no site www.cnpconsorcio.embracon.com.br.

4.6. Base de cálculo das parcelas mensais

4.6.1. A atualização monetária do crédito contratado pelo Consorciado terá como referência a data da primeira assembleia do Grupo, conforme disposto no subitem 4.6.

4.6.2. A base de cálculo das parcelas mensais será o valor do crédito da respectiva AGO.

4.6.3. A atualização monetária do valor do crédito e da respectiva parcela ocorre a cada doze assembleias do Grupo e de seus múltiplos, sucessivamente (24, 36, 48, 60, etc.), pelo INPC – Índice Nacional de Preços ao Consumidor, e passa a vigorar a partir do primeiro dia após a AGO de aniversário do Grupo, sendo aplicada no decorrer da vigência do plano, contemplados ou não, inclusive para o Consorciado que ingressar no Grupo em andamento.

4.7. Demais obrigações financeiras do Consorciado

4.7.1. São as tarifas referentes aos serviços prestados pela Administradora e/ou

que tenham sido contratados ou solicitados pelo Consorciado e que serão cobradas quandodas respectivas ocorrências. Os valores cobrados estão disponíveis na tabela de tarifas publicada no site www.cnpconsorcio.embracon.com.br

4.7.2. As despesas com impostos, taxas, registros e todos os encargos legais, por ocasião da escritura ou da substituição da garantia, são de responsabilidade do Consorciado.

4.7.3. Caso o Consorciado não efetue os pagamentos decorrentes de tributos incidentes sobre o bem e a Administradora seja compelida a fazê-los sobre a presente operação, tais valores serão cobrados do Consorciado na parcela mensal vincenda subsequente, incluindo todos os encargos, multa, emolumentos cartorários, honorários e demais despesas suportadas pela Administradora para regularização do débito.

5. Do cancelamento, reativação ou transferência

5.1. Cancelamento de participante do Grupo

5.1.1. O Consorciado com cota ativa que desistir voluntariamente ou for excluído do Grupo por inadimplência terá sua Cota cancelada por infração contratual pelo descumprimento da obrigação de contribuir para a consecução integral dos objetivos do Grupo.

I. A solicitação de desistência deverá ser formalizada pelo próprio Consorciado, por meiodos Canais de relacionamento, indicados no site www.cnpconsorcio.embracon.com.br.

II. A desistência somente poderá ser solicitada se a Cota não estiver contemplada.

5.1.2. O Consorciado poderá desistir do contrato no prazo de 7 (sete) dias, a contar da data de assinatura da proposta de Adesão, conforme prevê a Lei 8.078/1990, art. 49, do Código de Defesa do Consumidor.

I. Os valores pagos pelo Consorciado serão integralmente devolvidos pela Administradora, acrescidos dos rendimentos de sua aplicação financeira.

5.1.3. A exclusão ocorrerá com o não pagamento de 3 (três) parcelas mensais, consecutivas ou alternadas, mediante aviso ao Consorciado.

5.1.4. O cancelamento de uma Cota contemplada sem a utilização do crédito, ou seja, sem a entrega do bem, poderá ocorrer em caso de inadimplemento das parcelas, mediante aviso ao Consorciado, porém mantendo a sua contemplação.

5.1.5. Por ocasião da última AGO, o Consorciado esteja inadimplente com as obrigações financeiras previstas nos termos do contrato, por até dois vencimentos consecutivos.

5.1.6. A devolução ocorrerá por sorteio ou no prazo de até 30 (trinta) dias após a datado encerramento do Grupo, desde que os dados cadastrais estejam atualizados, conforme disposto na cláusula 3.5.4.

5.1.6.1. O valor de restituição à Cota cancelada será calculado aplicando-se o percentual pago ao fundo comum sobre o valor do crédito vigente na data da contemplação, ou na última assembleia do Grupo, o que ocorrer primeiro.

I. A esse valor serão acrescidos os rendimentos da aplicação financeira verificados entrea data dessa assembleia e o dia anterior ao efetivo pagamento;

II. Incidirá a título de cláusula penal, a importância equivalente a 10% (dez por cento) aplicada sobre o valor a ser restituído, quando de sua contemplação na AGO;

III. Dos valores recebidos a título de cláusula penal, 50% (cinquenta por cento) serão destinadosao Fundo Comum do Grupo, e 50% (cinquenta por cento) à Administradora.

5.1.7. Na ocorrência de óbito, a devolução dos valores pagos referentes à Cota cancelada contemplada será efetuada ao(s) herdeiro(s) legal(is) indicado(s), por ocasião do sorteio ou no encerramento do Grupo.

5.2. Reativação de cota

5.2.1. Consiste na readmissão da Cota cancelada não contemplada no respectivo Grupo.

5.2.2. Fica a critério da Administradora a reativação da Cota mediante solicitação do Consorciado, desde que:

I. O Grupo tenha vaga, considerando a quantidade máxima de cotas ativas previstas parao Grupo;

II. Verificada a capacidade de pagamento do Consorciado;

III. Seja efetuada a quitação dos valores não pagos pelo Consorciado, durante o períodode cancelamento;

IV. Seja cobrado do Consorciado readmitido, o valor referente a juros e multas das parcelas em atraso antes do cancelamento da Cota, a ser quitado no momento da reativação.

5.3. Transferência de cota para terceiros

5.3.1. O Consorciado não contemplado poderá transferir os direitos e obrigações de sua Cota mediante prévia anuência da Administradora, após envio do formulário e da documentação específica, por meio de registro no Área do Cliente disponível no site www.cnpconsorcio.embracon.com.br.

5.3.2. O Consorciado contemplado que não tenha adquirido o bem, poderá transferir os direitos e obrigações de sua Cota mediante prévia anuência da Administradora, após envio do formulário e da documentação específica, por meio de registro no Área do Cliente disponível no site www.cnpconsorcio.embracon.com.br.

5.3.2.1. A transferência de Cota que possua parcela(s) renegociada(s) será submetida aos critérios da Administradora, que poderá ou não aprovar o pedido.

5.3.3. Para a análise do pedido de transferência da Cota é necessário o pagamento prévio da respectiva taxa pelo Consorciado.

5.3.2.1. A Administradora fará a análise de crédito do comprador da Cota, conforme subitem 8.3.2, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da documentação necessária, desde que atendidos os critérios exigidos.

5.3.4. A Administradora comunicará a decisão ao Consorciado e providenciará o contrato de cessão de direitos e obrigações em caso de aprovação do pedido.

5.3.5. O comprador da Cota assumirá toda e qualquer obrigação que à época era de responsabilidade do Consorciado e que por qualquer motivo não foi cumprida em tempo. Tais valores serão cobrados na(s) parcela(s) subsequente(s).

5.4. Substituição em cota de reposição

5.4.1. O CONSORCIADO que for admitido no GRUPO, em substituição ao desistente/excluído, ou seja, em Cota de reposição, ficará obrigado ao pagamento de todas as parcelas previstas no Contrato, observando o seguinte:

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

II. As parcelas vencidas, desde a constituição do GRUPO até a primeira assembleia de queo CONSORCIADO participará, serão parceladas e distribuídas igualmente nas parcelas vincendas, de acordo com o percentual de amortização mensal mencionado na Propostade Adesão deste Contrato. Essas parcelas serão atualizadas na data do respectivo pagamento, de acordo com o valor do CRÉDITO OBJETO DO PLANO vigente no dia da assembleia do mês, até o prazo previsto para o encerramento do GRUPO;

III. Se na data do cadastramento do Consorciado admitido em substituição já tiver sido ultrapassada a data de vencimento estipulada pela Administradora, o CONSORCIADO somente poderá participar da segunda assembleia da data da sua admissão ao GRUPO.

6. Assembleias

6.1. Assembleia Geral Ordinária (AGO) ou assembleia de Contemplação

6.1.1. A AGO será realizada mensalmente e destina-se:

I. À contemplação dos Consorciados;

II. Ao atendimento e à prestação de informações aos Consorciados sobre todas as operações financeiras e a distribuição de créditos relacionados ao respectivo Grupo de consórcio;

III. Fornecer aos Consorciados, quando solicitada, a cópia da relação completa e atualizada com nome e endereço de todos os Consorciados com cota ativa do seu respectivo Grupo, exceto daqueles que formalizarem a discordância com a divulgação dessas informações.

6.1.2. A AGO é pública e será realizada em única convocação com dia e hora estabelecidos pela Administradora, que diante da abrangência nacional do Grupo, será realizada de forma remota ou presencial, informada aos Consorciados antecipadamente pelos meios de comunicação disponíveis, bem como disponibilizará na Área Logada disponível no site https://www.cnpconsorcio.embracon.com.br/.

6.1.3. A primeira AGO do Grupo será convocada pela Administradora, com o objetivo de constituir o Grupo e será destinada, também, à contemplação de Consorciados, devendo:

I. Comprovar a existência de recursos suficientes para assegurar a viabilidade econômico-financeira do Grupo;

II. Promover a eleição de até 03 (três) Consorciados, obedecendo o critério da Cota mais próxima da pedra sorteada que, na qualidade de representantes do Grupo e em mandato gratuito, terão a responsabilidade de fiscalizar os atos da Administradora nas operações do respectivo Grupo. No caso de existir mais de 03 (três) Consorciados que aceitarem ser representante de Grupo, será considerado como representante o número da Cota mais próxima da Cota sorteada para a 1ª AGO, alternando-se a ordem superior e inferior.

III. Na hipótese de não haver eleição por desinteresse dos Consorciados, a Administradora deve promover nas AGO subsequentes a eleição dos representantes, obedecendo o mesmo critério disposto acima.

IV. Fornecer todos os demonstrativos e documentos das operações do Grupo, nos dias úteis e no horário comercial, na filial ou na sede da Administradora, bem como as

informações necessárias para decisão quanto à modalidade de aplicação financeira para os recursos coletados, assim como a necessidade ou não de conta individualizada para o Grupo;

V. Substituir o representante em caso de renúncia, exclusão do participante do Grupo ou outras situações que impeçam a sua participação nas AGO e, a qualquer tempo, por deliberação da maioria dos Consorciados;

VI. Registrar na ata o nome e o endereço do auditor externo contratado, devendo ser adotada igual providência quando houver alteração.

6.1.4. O não atendimento das condições descritas no subitem 6.1.3 permite ao Consorciado retirar-se do Grupo, desde que não tenha sido contemplado, hipótese em que lhe serão devolvidos os valores por ele pagos a qualquer título, acrescidos dos rendimentos provenientes de sua aplicação financeira, em até 5 (cinco) dias úteis após a data da primeira assembleia.

6.2. Assembleia Geral Extraordinária (AGE)

6.2.1. Nessa AGE, poderão ser decididos por proposta do Grupo ou da Administradora, os seguintes assuntos:

I. Substituição da Administradora, comunicando ao BACEN a respectiva decisão;

II. Fusão de Grupos sob gestão da Administradora;

III. Alteração do prazo de duração do Grupo, com suspensão ou não do pagamento de parcelas por igual período, na ocorrência de fatos que onerem em demasia os Consorciados ou de outros eventos que dificultem o cumprimento de suas obrigações;

IV. Dissolução do Grupo;

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

6.2.2. Nas deliberações a respeito dos assuntos de que tratam os incisos III e IV só serãocomputados os votos dos Consorciados não contemplados do Grupo.

6.2.3. A convocação da AGE pela Administradora ocorrerá no prazo mínimo de 8 (oito) dias úteis, contados da data de solicitação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Consorciados do Grupo.

6.2.4. A convocação da AGE será comunicada formalmente a todos os Consorciados do Grupo eserá enviada em até 8 (oito) dias úteis de antecedência da sua realização.

6.2.4.1. Na convocação, a Administradora mencionará o dia, hora e local em que será realizada a assembleia, bem como os assuntos a serem deliberados.

6.2.5. Cada Cota dará direito a um voto, podendo votar os Consorciados não contemplados e em dia com o pagamento das parcelas e seus representantes legais ouprocuradores devidamente constituídos.

6.2.5.1. Na AGE, os procuradores ou representantes legais dos Consorciados deverão ter poderes específicos para deliberar sobre o assunto constante da convocação e a Administradora, somente poderá representar o Consorciado se este lhe outorgar poderes específicos para o evento.

6.2.6. A AGE poderá iniciar com qualquer número de Consorciados, representantes legais ou procuradores devidamente constituídos. As deliberações serão tomadas por maioria simples dos votos dos presentes.

6.2.6.1. Consideram-se presentes também, os Consorciados que estiverem em dia

com o pagamento de suas parcelas e enviarem seus votos até o último dia útil, anterior ao da realização da AGE, nos termos da comunicação, por carta com aviso de recebimento(AR), telegrama, pela Central de Relacionamento, via e-mail – cadastrado na base de dados da Administradora.

6.3. Da representação do Consorciado pela Administradora:

6.3.1. O Consorciado, pela assinatura do contrato, fica ciente de que a Administradora:

I. Poderá representá-lo na AGO do Grupo, quando não puder comparecer ou enviar representante credenciado, votando e decidindo por ele os assuntos tratados;

II. Fará toda a gestão do Grupo, receberá valores, efetuará pagamentos, dará quitação, assinará documentos, atas, requerimentos e contratos, no interesse exclusivo do bom funcionamento do Grupo;

III. Poderá atuar em juízo ou fora dele na defesa dos interesses do Grupo por meio de advogados, propondo ações judiciais contra Consorciados contemplados inadimplentesou atuando nas ações propostas contra a Administradora que possam resultar em prejuízo para o Grupo.

6.3.1.1. Os poderes acima citados não poderão ser cancelados até o encerramento do Grupo e de todas as suas pendências.

7. Contemplação

7.1 Regras gerais

7.1.1. Contemplação é o ato que permite ao Consorciado com Cota ativa utilizar o crédito, desde que atendidas as condições previstas neste Contrato e que confere ao Consorciado com Cota cancelada o direito à restituição das parcelas pagas a título de fundo comum, com as devidas deduções.

7.1.2. O Consorciado com Cota ativa somente concorrerá à contemplação se realizar o pagamento da parcela até a data do vencimento.

7.1.3. A contemplação pode se dar por sorteio ou por lance e somente ocorrerá se houver recursos suficientes para aquisição do bem objeto do plano, bem como para restituição ao(s) Consorciado(s) excluído(s) que for(em) sorteado(s).

7.1.4. A contemplação por lance só poderá ocorrer após a contemplação por sorteio para uma cota ativa e para uma cota cancelada.

7.1.5. Caso o saldo do Grupo seja insuficiente para a contemplação por sorteio de pelo menos 1 (uma) Cota ativa e pelo menos 1 (uma) Cota cancelada, a Administradora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva para complementar o saldo de Fundo Comum. Se, ainda assim, o Grupo não tiver saldo de Fundo Comum suficiente, não haverácontemplação, salvo se for a primeira assembleia, cuja existência de recursos é obrigatória.

7.1.6. Caso o fundo comum do Grupo não viabilize a contemplação do maior percentualde lance livre ofertado, a Administradora reserva-se o direito de contemplar cotas canceladas ou transferir o saldo restante do fundo comum para a assembleia seguinte.

7.1.7. Existindo recursos suficientes, poderão ser contemplados mais de um Consorciado com cota ativa no mês, observando-se:

I. Após uma distribuição de crédito por sorteio, para pelo menos uma cota ativa, e

uma restituição de crédito de cota cancelada, serão apurados os lances que viabilizem outras contemplações. Será priorizada uma distribuição de crédito por lance sinistro (se houver), uma por lance fixo e o restante por lance livre, ou seja, enquanto houver cotas com oferta de lance livre e o saldo do Grupo for suficiente, estas contemplações serão priorizadas;

II. Não havendo recursos suficientes para contemplação por lance fixo, poderá haver distribuição de crédito apenas por lance livre;

III. No caso de falecimento de Consorciado de Cota não contemplada protegida por Seguro Prestamista, o valor pago por Seguradora deve ser considerado como lance vencedor, para fins da primeira assembleia geral ordinária subsequente com recursos suficientes para contemplação, se o montante da indenização for igual ou superior ao saldo devedor da Cota.

7.1.8. A Administradora informará a contemplação ao Consorciado ausente na assembleia, por meio de comunicado enviado até o 3º (terceiro) dia útil após a sua realização.

7.1.9. O Consorciado contemplado por lance cujo pagamento tenha sido confirmado, e o Consorciado contemplado por sorteio, não poderão desistir da contemplação.

7.1.10. A Administradora, seus sócios, gerentes, diretores e prepostos com função de gestão, tanto na Administradora, quanto na empresa controladora, coligadas e controladas, poderão integrar os Grupos desde que participem do sistema de sorteios e lances somente após a contemplação de todos os demais Consorciados do Grupo.

7.2. Formas de contemplação e apuração da assembleia

7.2.1. Sorteio: para a apuração da(s) Cota(s) contemplada(s), a Administradora utilizaráo resultado da extração da Loteria Federal.

7.2.1.1. O Consorciado com Cota ativa não contemplada poderá optar por não participardo sorteio. Para isso, deve solicitar o bloqueio de participação por meio do Área do Cliente no site www.cnpconsorcio.embracon.com.br, ou na Central de Relacionamento, até às 20h (vinte horas) do dia imediatamente anterior ao da realização da AGO, referente à apuração da assembleia de contemplação.

7.2.1.2. Os Consorciados com Cotas canceladas também concorrerão aos sorteios.

7.2.2. Para determinação da Cota sorteada no Grupo será utilizado o resultado da LoteriaFederal imediatamente anterior ao dia da assembleia, conforme abaixo:

a) para Grupos com até 1.000 participantes: a Cota sorteada corresponderá à unidade de centena do primeiro prêmio;

b) para Grupos acima de 1.000 participantes: a Cota sorteada corresponderá à unidade de milhar do primeiro prêmio.

I. para os Grupos com 10.000 participantes, quando o número sorteado do milhar corresponder a 0.000, será considerado o prêmio subsequente da Loteria Federal.

II. quando todos os prêmios da Loteria Federal utilizados na assembleia corresponderem ao milhar 0.000 será utilizado o resultado da Loteria Federal imediatamente anterior a este.

III. não haverá comercialização da cota de número 10.000.

7.2.2.1. O número apurado servirá para determinar a Cota contemplada por sorteio, a Cota suplente da Cota sorteada, conforme descrito no subitem 7.2.4, e como critério

para desempate nos lances.

7.2.2.2. Se ocorrer qualquer modificação no funcionamento do sistema de sorteio da Loteria Federal ou outros fatos que não estejam previstos neste contrato, a Administradora informará aos Consorciados o novo critério ou método de apuração adotado.

7.2.3. Contemplação cota cancelada

7.2.3.1. Para a apuração da Cota cancelada sorteada será utilizado o mesmo critério, sendo considerada contemplada a versão mais antiga da cota cancelada, ou seja, havendo Cotas de número igual no mesmo Grupo, será considerada contemplada aquelacom a data de cancelamento mais antiga.

7.2.3.2. Por ocasião da contemplação da Cota cancelada, o crédito será devolvido em até 5 (cinco) dias úteis após a confirmação dos dados pelo Consorciado na Central de Relacionamento, em conta de titularidade do Consorciado.

7.2.4. Suplente da cota sorteada

7.2.4.1. Caso a cota sorteada corresponda a uma Cota não comercializada, a um Consorciado já contemplado, a um Consorciado inadimplente ou àquele que tenha solicitado o bloqueio do sorteio, será contemplado o número da Cota mais próximo da Cota sorteada, alternando-se a ordem superior e inferior, até a localização da contemplada.

7.2.4.2. A Cota suplente imediatamente superior à última Cota do Grupo será a de número 1 (um).

7.2.5. Lances

7.2.5.1. Lance é o valor que corresponde a um percentual ofertado pelo Consorciado na AGO, possibilitando a contemplação caso seja vencedor. Os lances são classificados emlance livre ou lance fixo.

7.2.5.2. O Consorciado poderá concorrer com lance livre e com lance fixo na mesma assembleia, ofertando um lance para cada modalidade.

7.2.5.3. O Consorciado poderá ofertar o lance no site, www.cnpconsorcio.embracon.com.br, no menu de Área do Cliente ou na Central de Relacionamento até às 20h (vinte horas) do dia imediatamente anterior ao da realização da AGO.

7.2.5.4. O valor do lance livre não poderá ser superior ao saldo devedor da cota ou ao percentual de lance máximo do Grupo.

Exemplo:

Situação do Grupo	Prazo (meses) (a)	Dívida (b)	Percentual de amortização (c=b/a)	Parcelas pagas (d)	Saldo Devedor da cota (e=b-(c*d))
1ª AGO	200	100%	0,5000%	10	95,0000%
10ª AGO	190	100%	0,5263%	1	99,4737%

O percentual de lance máximo do Consorciado que aderiu ao Grupo na 10ª AGO está limitado ao percentual de lance máximo do Grupo na 1ª AGO: 95,0000%, prevalecendodesta forma o percentual referente ao saldo devedor do Grupo.

7.2.5.5. Os recursos provenientes de lances vencedores serão amortizados no Saldo devedor.

7.2.5.6. Os lances perdedores serão desconsiderados.

7.2.5.7. O Consorciado deve acompanhar o resultado da assembleia pelos canais de relacionamento da Administradora, que o divulgará em seus meios de comunicação, sendo estes: site do Consórcio Embracon, Central de Relacionamento e ponto de venda.

7.2.5.8. Desclassificada a contemplação em razão do não pagamento do lance, será contemplado um segundo Consorciado, considerando os critérios dos subitens 7.2.5.11 para lance fixo e 7.2.5.14 para lance livre.

7.2.5.9. Lance fixo

7.2.5.10. O lance fixo será calculado a partir do percentual definido na Proposta de Adesão, que incidirá sobre o Saldo devedor do Consorciado.

7.2.5.11. Na hipótese de ser ofertado mais de um lance fixo no mesmo Grupo será considerado vencedor o Consorciado que tiver a Cota mais próxima da Cota sorteada, alternando-se a ordem superior e inferior.

7.2.5.12. Lance livre

7.2.5.13. O lance livre corresponde a um percentual sobre o crédito, sendo vencedor o maior percentual ofertado, calculado com 4 (quatro) casas decimais e arredondamento padrão. Ou seja, quando a quinta casa decimal for maior que cinco, arredonda-se a quarta casa para cima, quando igual ou menor que cinco, mantém-se a quarta casa conforme apurado:

Cota	Crédito	Valor do lance	% Lance	
1	300.000,00	150.000,00	50,0000%	
2	250.000,00	130.000,00	52,0000%	
3	200.000,00	104.200,00	52,1000%	
4	150.000,00	78.833,25	52,5555%	**Lance ganhador**

7.2.5.14. No caso de empate entre os maiores lances livres ofertados, será consideradovencedor o número da Cota mais próximo da Cota sorteada para aquela AGO, alternando-se a ordem superior e inferior.

7.3. Forma de pagamento do lance

7.3.1. Incumbe à Administradora a decisão das regras negociais dos Grupos de consórcios, podendo a mesma determinar a criação de Grupos que possibilitem somente o pagamento do lance com recursos próprios do Consorciado, sendo que tal definição estará descrita na Proposta de Adesão.

7.3.1.1. Os lances vencedores deverão ser quitados no prazo máximo de 5 (cinco) dias acontar da data da contemplação. O não pagamento do lance no prazo previsto implicaráa desclassificação da contemplação.

7.3.2. Pagamento com recurso do crédito contratado (Lance Embutido)

7.3.2.1. É o pagamento do lance ofertado, utilizando-se os recursos do crédito contratado, quando as regras do Grupo assim permitirem, de acordo com condições e limites estabelecidos na Proposta de Adesão.

7.3.3. Pagamento com recursos próprios

7.3.3.1. O lance pago com recursos do próprio Consorciado deverá ser quitado mediante o pagamento de boleto bancário, emitido por meio dos Canais de relacionamento disponibilizados pela Administradora, e amortizará o Saldo devedor,

não afetando o valordo crédito.

8. Utilização do crédito

8.1. Condições para utilização do crédito

8.1.1. A Administradora concede ao Consorciado contemplado o direito de solicitar a utilização do crédito a qualquer tempo durante o prazo de vigência do Grupo, desde queatendidas as condições previstas neste contrato.

8.1.2. Após a contemplação, e enquanto não utilizado pelo Consorciado, o crédito permanecerá depositado em conta vinculada, sendo atualizado diariamente pelo mesmo índice de remuneração do Fundo Comum até o dia útil imediatamente anterior da sua efetiva utilização.

8.1.3. A utilização do crédito será submetida aos critérios da análise de crédito da Administradora.

8.1.4. O valor a ser liberado pela Administradora na utilização do crédito é o menor entreo valor de avaliação do bem objeto da negociação e o valor da operação registrada em cartório.

8.1.5. Nas operações que envolvam quitação de financiamento ou de consórcio, é responsabilidade do Consorciado arcar com as atualizações e/ou encargos dessa operação, que ocorrerem durante o prazo necessário para conclusão do processo de utilização do crédito.

8.1.6. Como parte integrante e indissociável deste Contrato, a Administradora disponibiliza em seu site - www.cnpconsorcio.embracon.com.br, segundo a legislação vigente quais são os critérios e as orientações para a utilização do crédito, bem como a lista de documentos necessários para realização das análises em cada etapa do processo.

8.1.6.1. O resultado das análises será disponibilizado em até 8 (oito) dias úteis, considerando cada etapa do processo de análise, que consistem em: (i) Análise do Crédito do Consorciado, prevista na Cláusula 8.2; (ii) Análise da Garantia, prevista na Cláusula 8.3; (iii) Análise do Vendedor, prevista na Cláusula 8.4; e, (iv) Liberação do Crédito, prevista na Cláusula 8.5.

8.1.6.2. A Administradora decidirá acerca da liberação do crédito, após o recebimento da documentação completa exigida para cada etapa da análise e em conformidade com a Cartilha de Orientações para Uso do Crédito, disponível no site www.cnpconsorcio.embracon.com.br.

8.1.6.3. Ressalvados os casos que apresentem condições excepcionais que comprometam a análise do crédito, a Administradora se reserva do direito de solicitar informações/documentos complementares, o que poderá acrescer até 7 (sete) dias úteis à respectiva etapa em análise.

8.2. Formas de utilização do crédito

8.2.1. O crédito, após a contemplação, poderá ser utilizado para:

a) Aquisição de imóveis, residenciais ou comerciais, novos ou usados;
b) aquisição de imóvel na planta, sendo a garantia obrigatoriamente outro imóvel urbano;
c) aquisição de imóvel rural, sendo a garantia obrigatoriamente um imóvel urbano;
d) compra e venda com quitação total do financiamento do vendedor.

e) quitação total de financiamento próprio;
f) construção de imóvel residencial ou comercial, em terreno urbano próprio;
g) reforma e/ou ampliação de imóvel urbano próprio, residencial ou comercial;
h) quitação do consórcio próprio, em que o crédito tenha sido utilizado para aquisição de um dos bens listados, resguardada as condições de aceitação de garantias previstas neste contrato.

8.2.1.1. É vedada a modalidade de utilização do crédito para pagamento de arrematação de bem imóvel em leilão.

8.2.2. A utilização do crédito é destinada exclusivamente à aquisição de bens, sendo vedada a utilização do crédito para fins de instalação.

8.2.3. É facultado ao Consorciado contemplado receber a devolução em crédito em espécie ou por meio de transferência para conta de depósitos ou conta de pagamento de sua titularidade, após 180 (cento e oitenta) dias da contemplação, desde que sejam quitadas suas obrigações financeiras junto ao Grupo, mediante solicitação na Central de Relacionamento.

8.3. Análise de crédito do Consorciado

8.3.1. Com o objetivo de garantir a segurança e equilíbrio financeiro do Grupo, cabe à Administradora realizar a análise de crédito para aprovação do Consorciado contemplado. O crédito será liberado somente aos Consorciados que forem aprovados.

8.3.2. Na realização da análise de crédito, serão considerados o comportamento financeiro, a capacidade de pagamento e a condição cadastral do Consorciado, demonstrados pela documentação apresentada e por consultas em fontes de dados oficiais.

8.3.3. Ao Consorciado que não satisfizer as condições da análise de crédito fica assegurada a contemplação. Todavia, o crédito somente será concedido no momento em que reunir todas as condições exigidas pela Administradora.

8.3.3.1. Estão dispensados das análises, os Consorciados que estiverem com o saldo devedor quitado, podendo utilizar o crédito conforme as modalidades descritas no subitem 8.2.

8.4. Análise da garantia

8.4.1. A garantia será o bem objeto da utilização do crédito, sendo possível a exigência de garantia complementar ou substitutiva, quando necessário.

8.4.1.1. Quando for requisitado ao Consorciado a apresentação de garantia complementar ou substitutiva, está deverá ser de valor compatível com o Saldo devedor, estar livre e desembaraçada de quaisquer ônus e em bom estado de conservação, ser de propriedade do titular da Cota, sendo ainda submetida à verificação da regularidade documental e avaliação do vistoriador credenciado pela Administradora.

8.4.1.2. A Administradora poderá solicitar documentos adicionais, inclusive em função da localização do imóvel.

8.4.1.3. Se a Administradora, visando manter a saúde financeira do Grupo, avaliar que as garantias apresentadas não são suficientes para suportar a utilização do crédito até o fim da vigência do plano, exigirá a apresentação de outros imóveis como garantia proporcional ao saldo devedor.

8.4.2. Não são aceitos como garantia:

a) imóvel em que seja identificado, no laudo de avaliação, risco ambiental referente

aomeio ambiente, à fauna, à flora, ao equilíbrio ecológico, a poluição das águas e do ar, bem como ao risco relacionado à preservação do patrimônio histórico e artístico brasileiro;

b) imóvel em que seja identificado risco decorrente da finalidade social a que se destina o imóvel, como, por exemplo, escolas, igrejas/templos de qualquer natureza, sedes de Organizações Não Governamentais, hospitais, clínicas, clubes, associações, sindicatos, sede de delegações estrangeiras, casas de espetáculos ou similares, imóvel foreiro pertencente a particulares ou à igreja, imóvel próprio da União, Estado, Município ou Autarquia;

c) imóvel que não seja passível de execução judicial, tais como:

- Imóvel irregular - sem registro de propriedade na matrícula, sem habite-se, não desmembrado, caracterizado como multifamiliar;
- Imóvel gravado com qualquer tipo de ônus real, tais como: dívidas quaisquer, alienação, hipoteca, bloqueio judicial, dote, em regime de ocupação ou de usufruto (exceto quando o detentor renunciar ao direito expressamente em cartório);

d) imóvel na planta;

e) imóvel construído em condição de habite-se, sem averbação na matrícula;

f) imóvel em que haja caracterização de vício de construção grave;

g) imóvel rural com qualquer finalidade agrícola incluindo sítios, glebas ou granjas;

h) imóvel adjudicado que não seja aprovado nos critérios de análise da Administradora;

i) imóvel integralizado ao capital social de uma empresa.

8.4.3. Fica a critério da Administradora a liberação de crédito, bem como a aceitação debens em garantia nas seguintes situações:

8.4.3.1. Se Consorciado Pessoa Física:

a) de propriedade de empresa da qual seja sócio ou acionista;

b) de propriedade do cônjuge;

c) de propriedade de ascendentes e descendentes, conforme art. 496 do Código Civil.

8.4.3.2. Se Consorciado Pessoa Jurídica:

a) de propriedade de empresa da qual seja sócio;

b) de propriedade de seus sócios ou acionistas.

8.4.4. A garantia poderá ser substituída mediante prévia autorização da Administradora, que fica responsável perante o Grupo por eventuais prejuízos decorrentes da substituição por ela autorizada.

8.4.5. A propriedade do bem dado em garantia será da Administradora, ficando o Consorciado com sua posse e direito de uso até a quitação do débito, quando se tornará o titular de sua propriedade.

8.5. Análise do vendedor

8.5.1. Será sempre efetuada a pesquisa cadastral dos vendedores e/ou dos proprietários da garantia, não devendo constar restrições nem ações judicias que possam comprometer a garantia.

8.6. Liberação do crédito

8.6.1. O pagamento ao vendedor será efetuado em única parcela depositada em conta bancária de sua titularidade, em até 5 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento pela Administradora da escritura pública ou do instrumento particular específico, com o devido registro em cartório e a matrícula do imóvel, constando a alienação fiduciária da garantia em seu favor.

8.6.1.1. Caso o Consorciado tenha realizado antecipação de pagamentos ao vendedor em data posterior a contemplação da Cota, a título de sinal ou de negociação da compra, a ele é facultada receber o ressarcimento do valor correspondente, mediante comprovação do pagamento realizado e após a conclusão das análises e alienação da garantia, desde que haja sobra de crédito disponível e observada as demais condições de análises, formalização, e limites de uso do crédito previstos neste contrato.

8.7. Diferença do crédito em relação ao valor do bem adquirido

8.7.1. Se o valor do bem adquirido for superior ao crédito, o Consorciado contemplado ficará responsável pelo pagamento da diferença de preço.

8.7.2. Se o valor do bem adquirido for inferior ao crédito, a diferença poderá, a critério do Consorciado, mas de maneira irreversível, ser utilizada para:

a) pagamento de obrigações financeiras vinculadas ao bem, com limite total de 10% (dez por cento) do valor do crédito, relativas às despesas com transferência de propriedade, tributos, registros cartoriais, instituições de registro, seguros, tarifas ou ressarcimento de despesas junto a Administradora, desde que não ultrapasseo valor de garantia;

b) amortização do Saldo devedor, reduzindo o prazo do plano, mantendo-se o valor da parcela;

c) amortização do Saldo devedor, reduzindo a parcela e mantendo-se o prazo do plano desde que o valor da nova parcela, após a amortização, não seja menor que 10% do valor da parcela inicial;

d) devolução em espécie, mediante quitação de todas as suas obrigações junto ao Grupo.

8.7.2.1. Caso o Consorciado não se manifeste a esse respeito durante o processo de utilização do crédito, o saldo devedor será amortizado, reduzindo-se o prazo do plano emantendo-se o valor da parcela.

8.8. Liberação do imóvel dado em alienação fiduciária

8.8.1. A liberação da alienação fiduciária sobre o imóvel será autorizada pela Administradora após a quitação do saldo devedor da(s) cota(s) utilizada(s) na operação. O instrumento de liberação da alienação fiduciária será encaminhado ao Consorciado, que deverá solicitar a baixa do registro no cartório de imóveis.

9. Penalidades

9.1. Medidas judiciais

9.1.1. No procedimento de cobrança extrajudicial com o bem entregue, a Administradora, atendendo aos interesses do Grupo, cobrará do Consorciado as seguintes obrigações:

I. Honorários devidos sempre que houver participação de advogado nas cobranças de parcelas, inclusive nas cobranças extrajudiciais, nos termos do Código Civil;

II. Despesas de cobrança extrajudicial, nos casos de inadimplência.

9.2. Consolidação do bem imóvel alienado

9.2.1. Se o Consorciado não cumprir as condições contratadas poderá perder a posse, o direito de uso e o direito à propriedade do bem.

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

9.2.3. A Administradora providenciará, por meio extrajudicial ou judicial, a retomada do imóvel e a consolidação da propriedade em seu nome, caso o Consorciado contempladocom bem entregue se torne inadimplente.

9.2.4. Uma vez consolidada a propriedade em nome da Administradora, esta aplicará as regras estabelecidas na Lei de Alienação Fiduciária (Lei nº 9.514/1997), destinando o valor apurado ao pagamento do Saldo devedor.

9.2.4.1. O valor apurado na venda da garantia, em leilão ou venda direta, será utilizado para a amortização ou liquidação do saldo devedor e o eventual saldo positivo será devolvido ao Consorciado. Se o valor da arrematação não for igual ou superior ao valor da dívida como Grupo, a execução do saldo remanescente deverá prosseguir em face do Consorciado, nos termos da Lei nº. 11.795, de 2008, em especial o §6º do artigo 14.

9.2.4.2. As regras dessa cláusula serão observadas pela Seguradora que realizar a recuperação do saldo devedor pelo Consorciado inadimplente, para a qual a Administradora poderá sub-rogar os direitos e obrigações sobre a alienação do bem imóvel.

9.2.4.3. A propriedade fiduciária do bem imóvel resolve-se tão somente com o pagamento da dívida e dos encargos previstos neste contrato, vedada a sua liberação antes de quitado o crédito do Grupo.

10. Encerramento do Grupo

10.1. O encerramento do Grupo ocorrerá quando seus objetivos forem atingidos e cumpridas todas as obrigações.

10.2. Dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da realização da última AGO, a Administradora comunicará ao Consorciado que os valores estarão disponíveis para recebimento em espécie, nos seguintes casos:

I. Crédito não utilizado;

II. Valores de cotas canceladas que não tenham sido contempladas na forma prevista neste contrato;

III. Os saldos restantes do fundo comum e, se for o caso, do fundo de reserva proporcionalmente ao valor das parcelas pagas, para os Consorciados com cota ativa;

10.3. A comunicação de encerramento do Grupo será realizada por e-mail com controle de recebimento ou carta com aviso de recebimento (AR).

10.4. A Administradora disponibilizará também em seu site www.cnpconsorcio.embracon.com.br a relação de Grupos encerrados, informando acerca de eventual existência de recursos à disposição dos Consorciados com cotas ativas e canceladas.

10.5. O encerramento contábil do Grupo deve ser efetivado no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da realização da última AGO, desde que decorridos, no mínimo, 30 (trinta) dias da comunicação de que trata o subitem 10.2.

10.6. Os valores restantes na data do encerramento contábil do Grupo serão considerados recursos não procurados por Consorciados com cotas ativas ou canceladas. A Administradora assumirá a condição de gestora dos recursos não procurados, devendo aplicar os valores na forma da regulamentação vigente.

10.6.1. Os recursos não procurados e transferidos à Administradora devem ser registados de forma individualizada, contendo no mínimo, nome, número de inscrição no CPF ou no

CNPJ, valor, número do Grupo e da cota e o endereço do beneficiário.

I. A Administradora deverá divulgar em seu site — www.cnpconsorcio.embracon.com.br, o acesso para consulta aos Consorciados que possuem recursos não procurados, com orientações sobre os procedimentos que devem ser adotados para recebê-los.

II. Decorridos 30 (trinta) dias da comunicação de que trata o art. 32, § 1º, da Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008, os valores pendentes de recebimento, serão objeto de depósito em favor dos Consorciados na conta bancária de sua titularidade, caso tenha sido informado os dados bancários.

10.6.2. Aos recursos não procurados será aplicada taxa de permanência, equivalente a 7% (sete por cento) valor atualizado, a cada período de 30 (trinta) dias, contados a partir da comunicação efetuada nos termos da Cláusula 10.6.1, item "II". A Administradora poderá extinguir integralmente o saldo de recursos não procurados, caso seja verificado saldo de valores inferiores a R$ 50,00 (cinquenta reais), independentemente de decurso de prazo de permanência do saldo não procurado junto à Administradora.

10.6.3. No período entre a realização da última AGO e o encerramento contábil do Grupo, ressalvado o caso de intervenção ou de liquidação extrajudicial da Administradora, é vedada a transferência do respectivo Grupo, bem como de seus recursos, para outra Administradora de consórcio.

11. Disposições finais

11.1. Fica eleito o foro de domicílio do Consorciado com competência para resolver e decidir qualquer questão entre as partes envolvendo o que foi aqui contratado, devendo, em consequência, nele ser proposta qualquer medida judicial por ambas as partes.

11.2. Nos termos do artigo 10º, § 6º, da Lei nº 11.795/2008, este contrato, a partir da contemplação do Consorciado, converte-se em título executivo extrajudicial.

11.3. Os casos omissos neste contrato, quando de natureza administrativa, serão resolvidos pela Administradora e confirmados, posteriormente, pela AGO do Grupo.

11.4. Prescreverá em 5 (cinco) anos a pretensão do Consorciado contra o Grupo e contra a Administradora, e destes contra aquele, a contar da data de encerramento do Grupo.

11.5. Na movimentação da cota por procuração, a Administradora somente aceitará representação do Consorciado por procuração pública e específica.