

## INFORMAÇÕES PRÉVIAS E IMPORTANTES SOBRE SEU CONSÓRCIO

Parabéns, com o Consórcio Itaú você está fazendo uma opção inteligente para construir seu patrimônio. Contudo, é importante estar ciente das principais regras do produto, abaixo destacadas:

- 1 – Não há garantia quanto à data em que você será contemplado, pois a contemplação é feita mediante sorteio ou lance.
- 2 – O número de contemplados pode variar mensalmente dependendo de determinados fatores – vide Cláusulas 16 e seguintes.
- 3 – Se você desistir do consórcio antes de ser contemplado, somente receberá parte do valor pago (descontadas as obrigações contratuais) por meio dos sorteios mensais de desistentes, ou no encerramento do grupo – vide Cláusulas 26 e seguintes.
- 4 – Antes de receber a autorização para utilização da carta de crédito, cada consorciado passará por uma análise de crédito e será feita avaliação sobre o bem desejado – vide Cláusulas 19 e seguintes.
- 5 – O valor da parcela pode variar em função da alteração do valor do bem de referência (INCC) – vide Cláusulas 12 e seguintes.
- 6 – Após a contemplação e antes da utilização do crédito, o valor ficará aplicado e será pago com os rendimentos líquidos financeiros. Porém, se o valor do bem de referência for alterado (vide – Cláusula 9.1), não haverá alteração no valor do crédito – vide Cláusulas 18 e seguintes.
- 7 – Podem mudar no decorrer deste contrato as disposições baixadas pelo Conselho Curador do FGTS e pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente operador do FGTS. Verifique as regras existentes no ato da utilização dos recursos.
- 8 – O consorciado poderá ser excluído do grupo se, antes da aquisição do bem, inadimplir o pagamento de 3 parcelas mensais (consecutivas ou não) e/ou descumprir qualquer obrigação contratual, independente de aviso ou notificação – vide Cláusulas 26 e seguintes.
- 9 – Em caso de dúvidas não hesite em nos contatar por meio da Central de Atendimento – vide Cláusula 31.10.

## CONDIÇÕES GERAIS DO CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSÓRCIO DE BEM IMÓVEL

Abaixo você encontrará as Condições Gerais do Contrato de Adesão ao Consórcio que, em conjunto com a Proposta de Adesão (“Proposta”), formam o seu Contrato de Participação de Grupo em Consórcio (“Contrato”) e são aplicáveis aos Grupos de Consórcio cujo crédito pode ser utilizado para aquisição de bem imóvel, reforma ou construção, de acordo com as condições abaixo estabelecidas.

### 1. Partes:

**Consorciado** - é você, qualificado na proposta de adesão, que adquire a cota do consórcio.

**Administradora** - é a Itaú Administradora de Consórcios Ltda., CNPJ n.º 00.000.776/0001-01 que irá administrar o Grupo de Consórcio e será mandatária dos interesses do Grupo de Consórcio, com sede na Avenida Antonio Massa, n.º 361, Poá/SP.

**2. Informações prévias:** é importante que você tenha ciência das seguintes informações:

**a) grupo:** é constituído por pessoas (Físicas e/ou Jurídicas) com o objetivo de possibilitar a cada um, por meio da contribuição de todos, o recebimento do crédito para aquisição de Bem Imóvel. O Grupo será representado pela Administradora, em caráter irrevogável e irretratável, conforme poderes outorgados na Proposta.

**b)** o número do seu Grupo e da(s) sua(s) Cota(s) serão informados: (i) na convocação que a Administradora lhe enviará para a Assembleia de Constituição ou (ii) na Proposta quando você optar pela contratação de Grupo já em andamento. Esclarecemos que o número é atribuído aleatoriamente pela Administradora, não sendo permitida qualquer alteração.

**c)** a Administradora lhe disponibilizará mensalmente as informações relativas ao Grupo e à(s) Cota(s), que inclui, dentre outras informações, as datas em que as assembleias serão realizadas. Você também poderá consultar tais informações, a qualquer momento, por meio do Itaú 30h na Internet com agência, conta e senha eletrônica para correntistas ou com o seu código de acesso se não correntista.

**d) desistência antes da constituição do Grupo:** você poderá desistir da contratação, com direito à restituição dos valores pagos, atualizados monetariamente, mediante solicitação formalizada a Administradora, no prazo de 7 dias, contados de sua adesão. Após este período, a devolução ocorrerá nos termos da Cláusula 26 e seguintes.

**e)** canais de atendimento - em caso de dúvidas, você poderá contatar:

Se possuir conta corrente no Itaú: Itaú 30 Horas no telefone 4004-4828 capitais e regiões metropolitanas ou 0800-970-4828 para demais localidades ou ainda no site [www.itaubr.com](http://www.itaubr.com), Itaú 30 Horas na Internet e Caixas Eletrônicas;

Se não possuir conta corrente no Itaú: Itaú 30 Horas no telefone 4004-4828 capitais e regiões metropolitanas ou 0800-970-4828 para demais localidades ou ainda no site [www.itaubr.com](http://www.itaubr.com); Itaú 30 na Internet (mediante senha de acesso).

---

**3. Constituição do Grupo:** O Grupo será constituído na data da Assembleia Geral de Constituição, nos termos da Cláusula 14.2 e seguintes e possuirá identificação própria e autônoma em relação aos demais Grupos geridos pela Administradora, sendo que o patrimônio desta não se confunde com o do Grupo.

**3.1.** A Administradora, as empresas a ela ligadas, seus sócios, gerentes, diretores e prepostos com função de gestão poderão participar de Grupos por ela administrados, mas serão sempre os últimos a concorrer aos sorteios ou lance, exceto nos Grupos exclusivos para funcionários da Administradora ou empresas a ela ligadas.

**3.2.** Caso o Grupo não seja constituído no prazo de 90 dias contados da data da sua adesão ao Grupo, as importâncias pagas serão restituídas a você em até 5 dias contados do primeiro dia útil subsequente a esse prazo, acrescida do rendimento líquido proporcional proveniente de sua aplicação financeira.

**3.3.** A Administradora exigirá de você, por ocasião do seu ingresso no Grupo, declaração de situação econômico-financeira compatível com a participação no Grupo.

**3.4.** Conforme indicado na Proposta, você poderá participar do Grupo com créditos de valores diferenciados, o que não implica em nenhuma alteração em seus direitos e deveres previstos neste Contrato, especialmente com relação às regras de Contemplação por Lance, observado 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.

**3.5.** Para garantir a solvabilidade do Grupo, a Administradora poderá contratar seguro de quebra de garantia, do qual será beneficiária, para pagamento do Saldo Devedor do Consorciado, no caso de inadimplemento, observado o disposto na Cláusula 7 item "d".

---

**4. Parcelas:** O valor da parcela é composto pela soma das importâncias referente ao Fundo Comum, Fundo de Reserva, Taxa de Administração e prêmio do seguro de vida, se contratado, deduzido eventuais valores da Taxa de Administração pagos antecipadamente, cujos percentuais que compõe a parcela estão indicados na Proposta.

**4.1.** Você pagará a primeira parcela no ato da adesão e as demais nos meses subsequentes, conforme indicado na Proposta.

---

**5. Taxa de Administração:** Remunera a Administradora pela formação, organização e administração do grupo de consórcio e será determinada pela aplicação do percentual indicado na Proposta sobre o Preço do Bem e sobre os valores transferidos do Fundo de Reserva ao Fundo Comum. O valor está descrito na Proposta.

**5.1.** A Administradora poderá cobrar, a título de antecipação de taxa de administração, o valor referente ao pagamento de despesas imediatas vinculadas à venda de cotas de grupo de consórcio, sendo que este valor será descontado do total devido.

**5.2.** 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 (subitens 8.3 e 11.1).

**5.3.** O Grupo poderá ter taxas de administração diferenciadas, sendo aplicável ao Consorciado o valor que constar de sua Proposta.

---

**6. Fundo Comum:** São os recursos do Grupo destinados à atribuição de crédito aos Consorciados contemplados para a aquisição de bem, à restituição aos Consorciados excluídos e a outros pagamentos previstos neste Contrato. Os valores do Fundo Comum são provenientes:

- a) do percentual da parcela indicado na Proposta;
- b) da diferença verificada no seu saldo, na hipótese da Cláusula 12.1.1;
- c) do rendimento da aplicação financeira dos seus próprios recursos;
- d) do pagamento de multa e dos juros moratórios, previstos na Cláusula 11.1, na forma da Cláusula 5.2;
- e) dos ressarcimentos dos prejuízos causados ao Grupo pelo Consorciado Excluído, conforme Cláusula 26.4.

---

**7. Fundo de Reserva:** São as importâncias recebidas dos Consorciados para capitalização do Grupo e são provenientes do percentual do valor do bem de referência indicado na Proposta e do rendimento da aplicação financeira dos seus próprios recursos. Os recursos do Fundo de Reserva são contabilizados separadamente dos recursos do Fundo Comum.

**7.1.** Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados, conforme legislação aplicável, para:

- a) pagamento de despesas bancárias de responsabilidade exclusiva do Grupo;
- b) pagamento das despesas de cobrança judicial ou extrajudiciais comprovadamente realizadas com vistas ao recebimento do crédito do Grupo;
- c) cobertura de eventual insuficiência no saldo do Fundo Comum;
- d) pagamento do prêmio de seguro de quebra de garantia, quando contratado pelo Grupo, para cobertura de inadimplência de prestações de Consorciados Contemplados;
- e) devolução do percentual do valor do lance, relativo ao montante destinado ao Fundo de Reserva, ao Consorciado cuja Contemplação tenha sido cancelada;
- f) contemplação por sorteio, desde que não comprometida a utilização do Fundo de Reserva para as finalidades aqui previstas;
- g) devolução aos Consorciados Ativos e aos Consorciados Excluídos no caso de dissolução do Grupo, na forma da Cláusula 28; e
- h) devolução aos Consorciados Ativos do saldo remanescente proporcional às Parcelas pagas.

---

**8. Outros pagamentos a que você está sujeito:**

**8.1** Despesas de taxas e emolumentos referentes às custas cartorárias e que forem exigidas pelo poder público em razão do registro do contrato e da garantia bem como despesas relativas ao ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis);

**8.2.** Tributos, condomínios, multas e/ou taxas que a Administradora seja compelida a pagar e demais encargos incorridos na retomada do Bem Imóvel objeto da garantia de alienação fiduciária;

**8.3.** Prejuízos causados ao Grupo em decorrência da sua exclusão e da respectiva remuneração da Administradora, nos termos da Cláusula 26.4; e

**8.4.** Valor correspondente à atualização do Crédito, inclusive na hipótese de cancelamento da Contemplação.

**8.5.** As tarifas que remuneram os serviços prestados pela Itaú que tenham sido contratados ou solicitados por você conforme condições abaixo:

- a) os valores das tarifas estão disponíveis na tabela geral de tarifas, que é parte integrante deste contrato e que está à sua disposição no endereço eletrônico do Itaú na internet e afixado nas agências.
- b) a tabela geral de tarifas poderá ser alterada a critério do Itaú, passando as alterações a vigorar após o prazo fixado pelo Banco Central do Brasil.
- c) antes de contratar ou solicitar qualquer serviço, consulte o valor da tarifa vigente na Tabela Geral de Tarifas.

---

**9. Reajuste das Parcelas:** a Parcela será atualizada anualmente de acordo com a alteração do preço do bem de referência, a partir da Assembleia de Constituição do grupo, com base na variação acumulada de 12 (doze) meses do Índice de Custo da Construção Civil – INCC, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou, na sua falta, por outro índice que vier a substituir ou ainda, na sua ausência, outro índice que será deliberado pela AGE convocada nos termos da Cláusula 14.4 e seguintes.

9.1. É vedada a utilização de mais de um índice para cada Grupo de consórcio, bem como a sua substituição injustificada durante o prazo de duração do Grupo.

---

**10. Vencimento das Parcelas:** A data de vencimento da sua parcela e a forma de pagamento por você escolhida (débito em conta corrente ou boleto de cobrança) estão identificados na Proposta.

**10.1.** Caso você tenha optado pelo pagamento por débito automático deverá manter, na data de vencimento das Parcelas, saldo disponível suficiente para suportar o débito, estando a Administradora autorizada por você, neste ato, a processar os débitos junto ao banco em que referida conta corrente é mantida, inclusive, sobre eventual limite de crédito a Você concedido. A inexistência de limite de crédito e a insuficiência de saldo na conta indicada por você caracterizará atraso no pagamento.

**10.2.** Você, neste ato, autoriza a Administradora a solicitar ao banco que fará o débito dos valores das parcelas em sua conta, a processá-lo antes de qualquer outro débito que tenha de ser efetuado na mesma conta corrente naquela data.

**10.2.1.** Caso haja outros débitos programados e que, porventura, ocorram preferencialmente frente ao consórcio não sendo possível o pagamento da Parcela, caracterizará atraso no pagamento.

**10.3.** Você poderá solicitar a alteração da forma de pagamento para boleto de cobrança, cancelando a opção de débito em conta corrente, mediante comunicação expressa efetuada conforme indicado pelos Canais de Atendimento. O mesmo procedimento poderá ser adotado caso você decida alterar o pagamento via boleto para a modalidade de débito em conta corrente.

**10.4.** Caso você não receba em tempo hábil o boleto de cobrança mensal para efetuar o pagamento, deverá obter junto aos Canais de Atendimento, os dados e informes necessários que possibilitem realizar o pagamento das Parcelas até o vencimento, sob pena de incorrer nos acréscimos decorrentes do atraso.

**10.5.** Você está ciente de que se o pagamento da Parcela não for feito até a data de vencimento, ficará impedido de concorrer à Contemplação, por sorteio ou por lance, na(s) AGO(s), sem prejuízo das demais sanções previstas neste Contrato.

---

**11. Pagamento das Parcelas com atraso:** As Parcelas pagas após a data de seu vencimento terão seus valores atualizados com base no Preço do Bem, vigente na data da AGO subsequente à data do efetivo pagamento.

**11.1.** Se você atrasar o pagamento da parcela, ficará sujeito ao pagamento de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso, calculados sobre o valor da parcela vigente na data do pagamento.

**Atenção:** Em caso de atraso ou de falta de pagamento, você poderá ter seu nome inscrito no SPC, Serasa e demais órgãos encarregados de cadastrar atraso no pagamento. E, caso seja necessário realizar a cobrança judicial ou administrativa de quaisquer valores em atraso, será devido por você, ainda, o pagamento de todas as despesas decorrentes desta cobrança, incluindo, a título exemplificativo, as despesas de postagem de carta de cobrança, despesas de cobrança telefônica, despesas de inclusão de dados nos cadastros de proteção ao crédito, honorários advocatícios extrajudiciais pelos serviços de advocacia efetivamente prestados e honorários advocatícios judiciais e custas, no caso de cobrança judicial. Você também poderá reembolsar-se de todas as despesas que tiver com a cobrança de qualquer obrigação da Administradora que não seja pontualmente cumprida por ela, nos mesmos termos acima.

**11.2.** Se você ainda não tiver sido contemplado poderá, com a prévia anuência da Administradora, ratear o valor das Parcelas em atraso ou substituir o Preço do Bem referente à sua cota por outro de valor diferente e existente em seu Grupo, sem alterar o prazo do plano. O rateio das parcelas em atraso é permitido, a critério da administradora, uma vez a cada 12 (doze) meses e a substituição do Crédito é permitida uma única vez durante o prazo de duração do Grupo. Para o caso de haver parcelas em atraso ou a substituição do valor da carta de crédito, o rateio não é realizado entre o dia do vencimento da parcela e a realização da AGO.

**11.3.** Se você já tiver sido contemplado e utilizado o crédito e vier a atrasar o pagamento de 01 parcela por 60 dias ou mais, a Administradora adotará os procedimentos legais necessários à execução das garantias.

---

**12. Diferenças de Parcela:** As diferenças de Parcela ocorrem sempre que o Preço do Bem referenciado na Proposta for alterado e correspondem às importâncias recolhidas a menor ou a maior em relação ao Preço do Bem vigente na data da respectiva AGO.

**12.1.** As diferenças verificadas no saldo do Fundo Comum que passarem de uma AGO para a outra, decorrentes da alteração no Preço do Bem deverão ser efetuadas da seguinte forma:

**12.1.1.** Se o Preço do Bem aumentar e houver deficiência no saldo do Fundo Comum, serão utilizados os recursos provenientes do Fundo de Reserva do Grupo ou, se inexistente ou insuficiente, a deficiência será dividida entre os Consorciados ativos e deverá ser paga até a segunda prestação imediatamente seguinte a apuração.

**12.1.2.** Se o Preço do Bem for reduzido, o excesso do saldo do Fundo Comum ficará acumulado para AGO seguinte e será compensado na Parcela seguinte, mediante rateio proporcional entre os participantes ativos do Grupo.

**12.2.** Na ocorrência de diferença de Parcelas, a diferença e a Taxa de Administração serão cobradas ou compensadas dos Consorciados até a segunda Parcela imediatamente seguinte à data de sua apuração.

**12.3.** A parte da Parcela referente ao Fundo de Reserva não será objeto de cobrança suplementar ou compensação, na ocorrência do disposto nesta Cláusula 12.

**12.4.** As importâncias pagas pelo Consorciado na forma prevista na Cláusula 12.1.1 serão lançadas destacadamente em seu extrato. O percentual correspondente não será considerado para efeito de amortização do Preço do Bem.

---

**13. Antecipação de Pagamento de Parcelas e Quitação:** Você 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; ou (iii) quitação total do saldo devedor.

**13.1. Se você já tiver sido contemplado, poderá antecipar o pagamento do Saldo Devedor da seguinte forma:**

**a)** mediante pagamento total do Saldo Devedor, que encerrará sua participação no grupo com a consequente liberação das garantias ofertadas;

**b)** se o bem adquirido for de valor inferior ao seu crédito, poderá utilizar a diferença do Preço do Bem resultante da aquisição de bem imóvel de menor valor, para liquidar as parcelas vincendas na ordem inversa ao vencimento ou amortização para reduzir o valor das parcelas vincendas;

**c)** quando solicitar a conversão de seu crédito em espécie, após decorridos 180 dias da data da contemplação, hipótese em que o valor do Saldo Devedor será subtraído do crédito;

**d)** se já houver adquirido o Bem Imóvel com a referida cota, poderá utilizar os recursos do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) para liquidação, amortização ou pagamento de parte das parcelas do Saldo Devedor, desde que observadas as disposições baixadas pelo Conselho Curador do FGTS e pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente gestor do FGTS.

**13.2. Se você não tiver sido contemplado poderá antecipar o pagamento das Parcelas, da seguinte forma:**

**a)** na forma de lance do Saldo Devedor, nos termos da Cláusula 16.4.1, ou com recursos do FGTS nos termos da Cláusula 16.4.4 e seguintes, apurado na AGO seguinte a solicitação;

**b)** pagando parte ou total do saldo devedor sem ofertar lance. É importante ter ciência de que após a realização do pagamento ou liquidação do plano nestes termos, a única forma de contemplação será por sorteio;

**13.3. A antecipação do pagamento não gera o direito de exigir a Contemplação;**

**13.4.** Caso haja qualquer alteração no Preço do Bem entre a data da quitação e a data da AGO, você deverá pagar a diferença ao Grupo até a data de vencimento da próxima Parcela;

**13.5.** Caso haja quitação na própria AGO, o valor apurado será exatamente aquele informado na própria assembleia.

---

**14. Assembleias Gerais:** Serão realizadas na sede do Grupo ou em caso de grupos exclusivos em local determinado, ambos indicados na Proposta e se instalarão com qualquer número de Consorciados do respectivo Grupo. Caso você não possa ou não queira estar presente, poderá fazer representar-se por procuradores constituídos ou representantes legais.

**14.1.** Cada Cota dará direito a um voto e somente poderão votar os Consorciados em dia com o pagamento das Parcelas, sendo que as decisões serão tomadas por maioria simples dos votos dos presentes e não serão considerados votos em branco. A Administradora lavrará atas das Assembleias Gerais que estarão à sua disposição através dos Canais de Atendimento.

**14.2. Assembleia Geral Ordinária de Constituição do Grupo (“Assembleia de Constituição”):** será a primeira AGO do Grupo e convocada pela Administradora quando houver adesões em condições suficientes para garantir a viabilidade financeira do grupo, bem como a possibilidade de se realizar a contemplação por sorteio, prevista na Cláusula 16.3, considerando o maior crédito do grupo. Você será informado da data por meio de correspondência que será encaminhada pela Administradora ao endereço constante na Proposta.

**14.2.1 Na Assembleia de Constituição, a Administradora:**

**14.2.1.1** Fornecerá as informações necessárias para que você e os demais Consorciados decidam sobre a modalidade de aplicação financeira mais adequada para os recursos coletados, bem como sobre a necessidade ou não de conta individualizada para o Grupo;

**14.2.1.2** Registrará na ata o nome e o endereço dos responsáveis pela auditoria externa contratada e, quando houver mudança, anotarà na ata da Assembleia Geral seguinte ao evento os dados relativos ao novo auditor;

**14.2.1.3** Promoverá a eleição de até 3 (três) Consorciados que, na qualidade de representantes do Grupo e com mandato gratuito, auxiliarão na fiscalização dos atos da Administradora na condução das operações do respectivo Grupo, e terão acesso, em qualquer tempo, a todos os demonstrativos pertinentes às operações do Grupo, podendo solicitar informações e representar contra a Administradora na defesa dos interesses do Grupo perante o órgão regulador e fiscalizador;

**14.2.1.3.1** Em caso de renúncia, contemplação, exclusão da participação no grupo ou outras situações que gerem impedimento, o cargo ficará vago até que haja um novo candidato;

**14.2.1.3.2** Não poderão ser representantes os funcionários, sócios, gerentes, diretores e prepostos com poderes de gestão da Administradora ou das empresas a ela ligadas, exceto para os Grupos exclusivos para funcionários da Administradora ou empresas a ela ligadas;

**14.2.1.3.3** Na hipótese em que não houver candidatos ao cargo, ele ficará vago até que algum dos Consorciados se habilite para eleição;

**14.2.1.4** Caso você não concorde com algum dos pontos esclarecidos na Assembleia de Constituição, poderá retirar-se do Grupo, desde que não tenha concorrido à contemplação, hipótese em que lhe serão devolvidos os valores pagos acrescido dos rendimentos financeiros líquidos provenientes de sua aplicação financeira.

**14.3. Assembleia Geral Ordinária (AGO):** É a reunião de Consorciados realizada mensalmente, em única convocação disponibilizada para você com antecedência mínima de 30 dias e que ocorrerá com qualquer número de Consorciados. Tem por finalidade a apreciação de contas prestadas pela Administradora, a realização de contemplações e o cancelamento de contemplações de Consorciado que se tornar inadimplente. A Administradora representará os ausentes nos termos da Proposta;

**14.3.1** Serão disponibilizadas na AGO as informações solicitadas pelos Consorciados relativas ao Grupo, bem como demonstrações financeiras e relação completa com nome e endereço de todos os Consorciados. Poderão ainda, ser solicitadas cópias destes documentos. Se algum dos Consorciados não concordar com a divulgação das suas informações será apresentado o documento comprobatório desta discordância.

**14.4. Assembleia Geral Extraordinária (AGE):** É a reunião extraordinária para definição de assuntos de interesse do Grupo e poderá ser convocada a critério da Administradora ou por solicitação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Consorciados do respectivo Grupo e, neste caso, no prazo máximo de 5 dias úteis, contados da data da solicitação. Toda convocação de AGE será enviada para o endereço atualizado constante do cadastro, com até 8 dias úteis de antecedência da realização.

**14.4.1.** Para determinados assuntos, você só poderá votar se estiver adimplente e ainda não tiver sido contemplado, são eles: (i) assuntos de seus interesses exclusivos; e (ii) na hipótese da Cláusula 28.

**14.4.2.** Caso você queira enviar alguém para participar em seu nome, será necessário que este representante (para pessoas jurídicas) ou procurador (para pessoas físicas) possua poderes específicos para decidir sobre o(s) assunto(s) objeto da AGE, o qual estará detalhado na convocação que lhe será enviada oportunamente.

---

**15. Aplicação e utilização dos recursos do Grupo:** Os recursos do Grupo, coletados pela Administradora, serão depositados em banco múltiplo com carteira comercial, banco comercial ou caixa econômica e aplicados na forma estabelecida pelo Banco Central do Brasil, desde a sua disponibilidade até a utilização na forma prevista neste Contrato.

**15.1.** A Administradora efetuará o controle diário da movimentação das contas, inclusive dos depósitos bancários, com vistas à conciliação dos recebimentos globais, identificação analítica por Grupo e por Consorciado Contemplado que ainda não tenha retirado o crédito.

**15.2.** Os montantes recebidos dos Consorciados, enquanto não utilizados nas finalidades a que se destinam, serão aplicados financeiramente junto com os recursos do Fundo Comum e o rendimento financeiro líquido dessas aplicações reverterá respectivamente ao Fundo Comum e ao Fundo de Reserva, proporcionalmente ao montante dos recursos aplicados destinados a cada um desses Fundos.

**15.3.** A utilização dos recursos do Grupo, bem como dos rendimentos provenientes de suas aplicações, será feita mediante identificação da finalidade do pagamento:

- (i) em favor do vendedor do Bem ao Consorciado Contemplado, nos termos do documento que ateste a operação;
- (ii) em favor dos Consorciados Ativos ou dos Consorciados Excluídos, nos termos deste Contrato; ou
- (iii) em favor da Administradora, nos demais pagamentos efetuados na forma deste Contrato.

---

**16. Contemplação:** As contemplações podem ocorrer por sorteio ou por lances livres ou fixo. E, para que você possa ser contemplado é necessário que (i) esteja em dia com o pagamento das parcelas na data da AGO, assim considerado quando já houver ocorrido o processamento e encaminhamento do pagamento a Administradora (Conсорciado Ativo) e (ii) os recursos do Fundo Comum sejam suficientes para a aquisição do Bem pelo Consorciado Ativo e para restituir o crédito do Consorciado Excluído.

**16.1.** A ordem estabelecida para contemplação é: 1º) sorteio para Consorciados Ativos, 2º) sorteio para Consorciados Excluídos, 3º) lance livre, 4º) lance fixo, quando aplicável.

**16.2.** Na hipótese de os Consorciados Contemplados não estarem presentes na respectiva AGO, a Administradora irá comunica-los da Contemplação em até 2 dias úteis após a realização da AGO. A informação sobre os Consorciados Contemplados estará disponível, em até 3 horas após a realização da AGO, por meio dos Canais de Atendimento.

**16.3. Contemplação por Sorteio:** a contemplação por sorteio tem como prioridade contemplar o Consorciado Ativo e, havendo saldo no Fundo Comum, contemplar também Consorciado Excluído, para efeito de devolução das quantias por ele pagas a esse Fundo deduzindo a multa. A Contemplação por sorteio será efetuada com base no resultado da extração da Loteria Federal imediatamente anterior à data da AGO. Mediante prévia comunicação a Administradora, você pode solicitar que a sua cota seja excluída das contemplações por sorteio, podendo voltar a participar a qualquer tempo, desde que comunique previamente à Administradora.

**16.3.1 Consorciado Ativo:** dependendo da quantidade máxima de participantes do Grupo, além de concorrer com o número de sua respectiva Cota, você também poderá concorrer com números adicionais que a Administradora lhe fornecerá aleatória e previamente.

**16.3.1.1** O Consorciado Contemplado por sorteio será definido utilizando-se os 3 (três) últimos algarismos do 1º (primeiro) prêmio da Loteria Federal, lidos da esquerda para direita. (Exemplo: 1º Prêmio da Loteria Federal: 18.123. Neste exemplo, o Consorciado Contemplado será o titular da cota número 123).

**16.3.1.1.1.** Caso o resultado obtido recaia sobre número que não foi atribuído a nenhum Consorciado Ativo, será utilizado para definição do Consorciado Contemplado o segundo prêmio da mesma extração da Loteria Federal e, caso ainda não seja definido, será utilizado o 3º (terceiro) prêmio e assim sucessivamente, até o 5º (quinto) prêmio.

**16.3.1.1.2** Se, ainda assim, não se obtiver nenhuma Contemplação, será considerada contemplada a cota com número imediatamente superior àquela sorteada (no caso do exemplo acima, a de nº 124).

**16.3.1.1.3** Caso este número também não tenha sido atribuído a nenhum Consorciado, será utilizado o número de cota imediatamente inferior (no exemplo acima, a de nº 122), seguindo esta ordem, até que se obtenha um Consorciado com direito a Contemplação.

**16.3.1.1.4.** Caso não ocorra a extração da Loteria Federal, por qualquer motivo, será utilizado para definição do Consorciado Contemplado o 1º (primeiro) prêmio da Loteria Federal imediatamente anterior àquela que deveria ter ocorrido, aplicando-se as regras acima estabelecidas.

**16.3.2. Consorciado Excluído:** será realizado um único sorteio para contemplação de Consorciado Excluído por AGO, para efeito de devolução dos valores pagos por ele ao Fundo Comum, sendo observadas as regras de contemplação abaixo:

**16.3.2.1.** O Consorciado Excluído contemplado será definido utilizando os 3 (três) últimos algarismos do 1º (primeiro) prêmio da Loteria Federal, lidos da esquerda para direita. (Exemplo: 1º Prêmio da Loteria Federal: 18.123 = O Consorciado Contemplado será o titular da cota número 123);

**16.3.2.2** Caso o resultado obtido não recaia sobre número atribuído a Consorciado Excluído será considerado para efeito de devolução dos valores pagos, o Consorciado Excluído com número de cota imediatamente

superior a sorteada, ou caso este também não recaia sobre Consorciado Excluído, será considerado o de número de cota imediatamente inferior, seguindo esta ordem, até que se obtenha um Consorciado Excluído com direito a devolução dos valores pagos;

**16.3.2.3.** Caso, após a exclusão do Consorciado, tenha havido a sua substituição nos termos da Cláusula 24, e posteriormente haja mais de um Consorciado Excluído na mesma cota, será considerado Consorciado Excluído contemplado aquele que tiver a data de exclusão mais antiga;

**16.3.2.4.** Caso o resultado obtido recaia sobre cota de Consorciado Excluído já contemplado, será considerado contemplado o Consorciado Excluído na mesma cota com data de exclusão subsequente;

**16.3.2.5.** O Consorciado Excluído poderá solicitar a reativação da sua cota, ficando sujeito a análise e aprovação da Administradora nos termos dos requisitos normativos vigentes;

**16.3.2.6.** Se você solicitar a reativação da sua cota, ficará sujeito ao pagamento de juros moratórios e multa, que serão incorporados em favor do Fundo Comum e da Administradora nos termos da cláusula 5.2;

**16.3.2.7.** Não será admitido o cancelamento da Contemplação.

**16.4. Contemplação por Lance:** As ofertas de lance são admitidas somente após a realização do sorteio. Caso este não tenha ocorrido por insuficiência de recurso, será admitida a contemplação por lance desde que haja disponibilidade suficiente no Fundo Comum para viabilizar a Contemplação por Lance, bem como disponibilidade suficiente no Fundo de Reserva para pagamento do seguro quebra de garantia.

**16.4.1.** Você ou seu representante legal desde que devidamente autorizado por meio de procuração específica para este fim, poderão ofertar lances até o primeiro dia útil imediatamente anterior a AGO. Referido valor deverá ser convertido em percentual do preço do Bem vigente na data dessa AGO, acrescido de taxa de administração e do Fundo de Reserva, sendo certo que o valor do lance não poderá corresponder: (i) ao percentual inferior a 1 (uma) Parcela na data da AGO; ou (ii) superior ao percentual correspondente ao total do Saldo Devedor na data da AGO, sendo certo que os CONSORCIADOS que aderiram a grupos em andamento, terão o seu percentual limitado ao saldo devedor dos CONSORCIADOS que ingressaram desde a constituição do grupo.

**16.4.2.** A oferta do lance poderá ser feita por intermédio das Centrais de Atendimento, Itaú 30 Horas na Internet, ou Caixas Eletrônicas (para correntistas do Itaú Unibanco).

**16.4.3.** É vedado o uso do FGTS como lance, para aquisição de terreno, imóvel comercial, de veraneio, rural, para construção ou reforma de imóvel próprio, conforme estabelecido pelo Conselho Curador do FGTS.

**16.4.4.** Será admitido lance com recursos provenientes do FGTS na forma estabelecida pelo Conselho Curador do FGTS.

**16.4.4.1.** O lance vencedor com utilização dos recursos do FGTS deverá obedecer aos seguintes critérios:

**16.4.4.1.2** No momento da utilização da carta de crédito, para a liberação do valor dos recursos do FGTS, você deverá apresentar à Administradora os documentos indicados e disponíveis no site [www.itaubr.com.br](http://www.itaubr.com.br) ou por meio da central de atendimento.

**16.4.4.1.3.** Será integralmente deduzido do Crédito a ser disponibilizado a você e contabilizado em conta específica até a efetiva liberação dos recursos pela CEF na qualidade de gestora do fundo.

**16.4.4.1.4.** Uma vez contemplado com os recursos do FGTS não poderá haver cancelamento da contemplação.

**16.4.4.1.5.** Se houver recusa da CEF na liberação dos recursos provenientes do FGTS a parte do lance relativa aos recursos próprios, obedecerá aos critérios estabelecido nos termos das Cláusulas 17.1 e seguintes.

**16.4.4.1.6.** Na hipótese de contemplação por lance com recursos exclusivamente do FGTS não haverá convocação do segundo maior lance ofertado na AGO.

## **16.5. Lance – Regras Gerais:**

**16.5.1** Em caso de empate de lances livres, será considerado vencedor o lance do Consorciado cuja Cota seja a de número mais próximo ao do 1º prêmio da extração da Loteria Federal, conforme critérios estabelecidos na Cláusula 16.3.1.1. Se persistir o empate, será considerado vencedor o Consorciado com número de cota imediatamente superior ao definido no sorteio, conforme estabelece a Cláusula 16.3 e seguintes acima.

**16.5.2.** Quando a contagem chegar ao último número de cota do Grupo esta será reiniciada pela primeira cota do Grupo, por exemplo, caso a cota contemplada tenha sido a 999 e os lances livres que empataram sejam o 997 e 002, será vencedora a cota 002.

**16.5.3** Nas modalidades Lance Livre ou Lance fixo, se o Consorciado tiver optado pelo pagamento por débito automático deverá manter, na data do débito do lance, saldo disponível suficiente para suportar o débito, sendo aplicáveis as regras do cancelamento.

**16.5.4.** Se a Contemplação por sorteio não for realizada por não existirem recursos disponíveis no Grupo, mas se os recursos referentes ao lance vencedor, livre ou fixo, somados aos existentes no Fundo Comum forem suficientes para uma Contemplação por lance, esta será realizada na AGO, desde que também existam recursos



suficientes no Fundo de Reserva para pagamento do seguro quebra de garantia.

**16.5.5.** Se o valor do maior lance oferecido somado à disponibilidade do Grupo e esse resultar em valor não for suficiente para uma Contemplação, não haverá Contemplação por lance.

**16.6. Lance Livre:** Será considerado vencedor o lance representativo do maior percentual do preço do Bem acrescido de Taxa de Administração e Fundo de Reserva dentre os lances oferecidos. Esse lance, somado ao saldo do Fundo Comum, deve ser suficiente para a Contemplação. O valor relativo ao lance vencedor será utilizado a critério do Consorciado para: (i) antecipação do pagamento das Parcelas vincendas, na ordem inversa de seus vencimentos; ou (ii) redução do valor da Parcela.

**16.6.1.** Se houver recursos suficientes, a Administradora poderá contemplar os Consorciados cujos lances não tenham sido vencedores, de acordo com o critério da Cláusula 16.5.1, limitando-se a utilização dos recursos disponíveis no Fundo Comum, conforme disposto na Cláusula 16.

**16.6.2.** Serão realizadas tantas contemplações por lances livres quanto houver valores disponíveis no Fundo Comum, caso não sejam dados lances suficientes para utilização de todo o valor, serão realizados novos Sorteios para os Consorciados Ativos, de acordo com a regra estabelecida na Cláusula 16.3.

**16.7. Lance Embutido ou Lance com Parte da Carta de Consórcio:** Poderá ser utilizado como lance embutido ou lance com parte da carta de Consórcio, assim considerado a oferta de recursos, para fins de Contemplação, mediante a utilização de parte do valor do Preço do Bem, vigente na data da AGO, acrescido de Taxa de Administração e do Fundo de Reserva (descontados do Valor disponível da Carta de Crédito), respeitadas as características de cada Grupo, sendo este lance descontado do referido Crédito.

**16.8. Lance Fixo:** Além das ofertas de lances livres, quando houver previsão na Proposta, serão admitidas ofertas de lances com o percentual fixo do Preço do Bem vigente na AGO, acrescidos da Taxa de Administração e do Fundo de Reserva, respeitadas as características de cada Grupo. Havendo recursos suficientes no Fundo Comum o critério para Contemplação por lance será primeiramente uma cota na modalidade de lance fixo e as demais por lance livre.

**16.9. Desistência do Lance:** Será considerado como desistência do lance, com o imediato cancelamento da contemplação: (i) a falta de pagamento no lance dentro do prazo estipulado pela Administradora, ou a ausência de saldo disponível suficiente na conta corrente para débito do valor do lance, caso esta seja a sua opção; ou (ii) a manifestação do Consorciado nesse sentido, desde que feita antes da solicitação da autorização para utilização da carta de crédito.

**17. Cancelamento da Contemplação (sem utilização da Carta de Crédito):** O cancelamento da Contemplação poderá ocorrer quando o Consorciado: (i) desistir do lance, nos termos da Cláusula 16.9; (ii) desistir da contemplação por sorteio; (iii) não obtiver a liberação dos recursos provenientes do FGTS, observadas as disposições baixadas pelo Conselho Curador do FGTS e pela Caixa Econômica Federal; ou (iv) sem ter utilizado o crédito à sua disposição decorrente de contemplação, por sorteio ou lance, atrasar o pagamento de três parcelas consecutivas ou não. O cancelamento, nesta hipótese, será homologado pela AGO seguinte ao referido atraso.

**17.1.** A Administradora, como representante dos interesses do Grupo, apreciará, em até 7 dias contados da solicitação, os pedidos de cancelamento de Contemplação de Consorciados Contemplados que se encontram com o pagamento das parcelas mensais em dia, desde que não resulte prejuízo ao Grupo.

**17.1.1.** Havendo aprovação do pedido de cancelamento, você será comunicado até o primeiro dia útil após a finalização da análise.

**17.1.2.** Cancelada a Contemplação nas hipóteses acima, o crédito e os respectivos rendimentos financeiros auferidos até o dia da AGO seguinte à data do cancelamento retornarão ao Fundo Comum. Caso este valor seja inferior ao do Crédito devido nesta AGO, a diferença será arcada pelo Consorciado que teve a contemplação cancelada cobrada na prestação subsequente acionada no fluxo de pagamento.

**17.2.** Na hipótese de cancelamento de Contemplação por lance já liquidado, a devolução deste ao Consorciado ocorrerá em até 05 dias úteis contados da data do recebimento da comunicação de cancelamento pela Administradora. Em havendo atraso no pagamento de três Parcelas consecutivas ou não, o valor do lance liquidado poderá ser utilizado para amortizar o Saldo Devedor da cota.

**17.3.** Cancelada a Contemplação, o Consorciado retorna à condição de Consorciado Não Contemplado.

**17.4.** Caso o Consorciado tenha escolhido redução do valor ou antecipação do pagamento das parcelas vincendas na ordem inversa do seu pagamento, a diferença não cobrada no período em que a cota ficou contemplada será abatida do valor do lance cancelado a ser restituído. As diferenças pela atualização da carta de crédito no Grupo e, ou, do Fundo Comum previstas na Cláusula 12 serão cobradas de uma única vez até o

vencimento da parcela mensal seguinte da data do cancelamento.

**18. Crédito:** O crédito será colocado à disposição do consorciado até o 3º (terceiro) dia útil após a confirmação da contemplação e permanecerá aplicado na forma estabelecida na Cláusula 15 revertendo os rendimentos líquidos provenientes de sua aplicação financeira em favor do Consorciado Contemplado enquanto não utilizado o crédito.

**18.1.** Para utilização do valor você deverá solicitar aprovação de crédito nos termos da Cláusula 19. O Crédito aprovado não poderá ser emitido ou transferido em favor de terceiro, exceto no caso de cessão da referida cota que deverá ser submetido à análise da Administradora.

**18.2.** O Consorciado Contemplado poderá (i) adquirir com o respectivo Crédito qualquer Bem Imóvel, novo ou usado, terreno ou optar por construção ou reforma de bem imóvel, desde que apresentadas as Garantias e as condições mínimas exigidas pela Administradora; (ii) utilizar o Crédito para quitação total de financiamento de bem Imóvel de sua titularidade, sujeita à prévia anuência da Administradora ou (iii) caso tenha disponibilizado algum recurso para aquisição do Bem, recebê-los em crédito em sua conta corrente, até o montante despendido e limitado ao total do crédito aprovado. Será necessário comprovar que efetivamente tais gastos foram efetuados, que o dispêndio dos recursos tenha ocorrido após a contemplação e a sua relação com a aquisição do bem, por meio de apresentação de recibo, declaração ou outro documento solicitado pela Administradora.

**18.3.** Na hipótese de o Consorciado Contemplado não utilizar o Crédito em até 180 dias após a Contemplação, poderá receber o valor do Crédito em espécie, hipótese em que o valor do Saldo Devedor será subtraído do Crédito. Neste caso, o Consorciado deverá comunicar previamente essa opção a Administradora, que fará o pagamento em até 10 dias após o recebimento da comunicação formal do Consorciado.

**18.4.** Se entre a data da contemplação e a efetiva utilização do crédito o preço do Bem de referência sofrer alteração, o Consorciado Contemplado que ainda não tiver utilizado o crédito será responsável pela diferença na aquisição do bem.

**18.5.** A Administradora compensará o valor do Crédito com o das Parcelas e demais obrigações em atraso.

---

**19. Análise de Crédito:** Após o Consorciado ser contemplado e no momento em que solicitar a utilização do crédito, a Administradora, com o intuito de garantir o equilíbrio financeiro do grupo, analisará a capacidade de crédito do Consorciado. Referida análise levará em consideração a capacidade financeira demonstrada por meio dos documentos solicitados pela Administradora e a(s) garantia(s) oferecidas pelo Consorciado.

**19.1.** Se a Administradora, visando manter a saúde financeira do grupo, entender que as garantias apresentadas não sejam suficientes para suportar o crédito concedido, exigirá a apresentação de outras garantias e o Consorciado deverá apresentá-las no prazo de 10 dias úteis da ciência da exigência, sob pena de ter de solicitar nova análise de crédito.

**19.2.** Após a análise de crédito e a avaliação da garantia, a Administradora se manifestará sobre os documentos apresentados desde que recebidos integralmente, sendo certo que poderá entender que se não satisfeitas as condições mínimas de garantia, poderá solicitar novos documentos ou negar a utilização do crédito.

**19.2.1.** A Administradora poderá solicitar documentos adicionais, inclusive em função da localização do imóvel e da situação jurídica do vendedor.

**19.3.** Caso a Administradora não permita a utilização do crédito pelo Consorciado, a Contemplação ficará assegurada, e, no momento em que o Consorciado reunir as condições exigidas, mediante nova solicitação e apresentação dos respectivos documentos, será disponibilizado o crédito.

**19.4.** Somente após a análise e constituição das garantias exigidas conforme Cláusula 23 abaixo, a Administradora liberará o crédito ao vendedor, no prazo de até 10 dias;

**19.5.** Em qualquer das modalidades de contemplação, a liberação do crédito ficará condicionada ao pagamento da totalidade das obrigações em atraso.

---

**20. Aquisição de Bem Imóvel:** O Consorciado Contemplado poderá adquirir, com o respectivo Crédito, qualquer Bem Imóvel aceito pela administradora desde que apresentadas as Garantias exigidas pela Administradora e se responsabilize por toda e qualquer despesa adicional decorrente da escolha do bem, inclusive não responsabilizando a Administradora pela sua escolha.

**20.1.** O Bem Imóvel deverá ser submetido à avaliação pela Administradora ou empresa por ela indicada e, na hipótese de considerar que o Bem não constituir garantia adequada, poderá, a seu exclusivo critério, recusar o Bem ou exigir garantias complementares, nos termos da Cláusula 19.1.

**20.2.** Caso o bem que seja escolhido for de preço:

- a) superior ao Crédito o Consorciado Contemplado ficará responsável por eventual diferença de preço, podendo utilizar os recursos do FGTS como complementação do Crédito, desde que observadas às disposições baixadas pelo Conselho Curador do FGTS e pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente gestor do FGTS;
- b) inferior ao Crédito a diferença, a critério do Consorciado Contemplado, será utilizada para:
  - i) pagamento das obrigações financeiras, vinculadas ao Bem, relativamente a despesas com o Cartório de Registro de Imóveis e ITBI, limitado a 10% (dez por cento) do Crédito;
  - ii) pagamento de Parcelas vincendas, na ordem inversa de seus vencimentos, reduzindo-se assim o prazo estabelecido na Proposta de Adesão;
  - iii) diminuição do valor das parcelas vincendas;
  - iv) devolução em espécie, quando as obrigações financeiras do Consorciado para com o Grupo estiverem integralmente quitadas; ou
  - v) a aquisição de outro bem imóvel, que ficará sujeito à alienação fiduciária ou hipoteca a critério da Administradora.

**20.3.** A Administradora não está obrigada a observar qualquer compromisso estabelecido entre o consorciado e o vendedor do bem imóvel, ainda que por escrito, que não se enquadre nas condições deste contrato.

**20.4.** Não será permitida a utilização dos Recursos do FGTS para aquisição de imóveis residenciais cujos valores de avaliação forem superiores ao estabelecido pelo Conselho Monetário Nacional no âmbito do SFH, conforme disposições baixadas pelo Conselho Curador do FGTS e pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente gestor do FGTS.

---

**21. Construção e Reforma:** O Consorciado Contemplado poderá utilizar o Crédito para construção, em terreno urbano ou reforma de imóvel de sua propriedade, em qualquer parte do território nacional, livre e desembaraçado de qualquer ônus real, desde que apresentadas e aprovadas, respectivamente, a documentação para liberação do Crédito e as Garantias exigidas pela Administradora.

**21.1.** O Consorciado Contemplado deverá providenciar, por meio de um profissional especializado, cronograma físico-financeiro, memorial descritivo, projeto, planta e alvará aprovados pelas autoridades competentes.

**21.2.** A liberação do Crédito referente à construção está condicionada a análise e aprovação dos documentos indicados na cláusula 21.1 pela Administradora, bem como à realização de laudo comprobatório expedido por empresa especializada, a ser contratada pela Administradora, cujos custos são de responsabilidade do Consorciado Contemplado, conforme Cláusula 8.5.

**21.3.** A Administradora verificará a efetiva aplicação, na obra, dos recursos do Crédito liberado ao Consorciado, em obediência ao cronograma de obras apresentado, obrigando-se o Consorciado a facilitar o acesso e a colocar à disposição da Administradora todos os livros, documentos e informações que lhe forem solicitados e de sua competência, dentro do prazo das respectivas notificações, importando na rescisão antecipada deste Contrato de Adesão, na forma da Cláusula 30 e seguinte, qualquer ato do Consorciado que impeça ou dificulte a verificação da construção pela Administradora.

**21.4.** A vistoria de que trata esta cláusula 21.6 será feita, exclusivamente, para efeito verificação da aplicação do Crédito e do andamento das obras de acordo com cronograma, sem que daí decorra qualquer responsabilidade para a Administradora, pela boa ou má qualidade das obras ou sua condição técnica.

**21.5.** O Consorciado Contemplado será responsável pelo pagamento das despesas decorrentes da vistoria da obra em construção, conforme Cláusula 8.5.

**21.6.** Constatada pela vistoria qualquer irregularidade relacionada exclusivamente ao atraso no andamento das obras ou da não obediência ao projeto, especificações ou memorial descritivo, ou não for o Crédito integralmente aplicado na obra, a Administradora considerará antecipadamente vencido este Contrato de Adesão e exigível o pagamento da dívida, inclusive, com execução das garantias oferecidas, mediante prévia comunicação ao Consorciado, na forma da Cláusula 30.

**21.7.** Ao final da obra, nos casos de construção ou reforma que impliquem em aumento, diminuição ou alteração da planta original do imóvel registrado na matrícula, o Consorciado deverá apresentar certidão comprobatória da averbação da obra realizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

**21.8.** A garantia ao pagamento das Parcelas vincendas recairá sobre o Bem objeto da construção ou reforma e, quando for o caso, sobre outro bem imóvel de propriedade do Consorciado Contemplado que tenha sido ou que venha a ser dado em garantia de alienação fiduciária em favor da Administradora, caso necessário, a qual realizará a avaliação dos imóveis.

---

**22. Liberação do crédito:** Se a Administradora aprovar os documentos apresentados pelo Consorciado e desde

que constituídas as garantias exigidas, a Administradora poderá enviar correspondência eletrônica ao Consorciado com as condições do Crédito aprovado, contendo: (i) a descrição e o valor do Bem a ser adquirido; (ii) a determinação de que o Imóvel deverá ser alienado fiduciariamente a favor da Administradora; (iii) a informação de que os recursos relativos ao FGTS, se houver, só serão liberados mediante ao enquadramento da operação nas regras do FGTS, bem como após a efetiva liberação dos recursos pela Gestora do Fundo e (iv) a informação de que o pagamento será efetuado em até 10 dias após a apresentação da matrícula atualizada do imóvel contendo o registro da garantia de alienação fiduciária a administradora.

**22.1.** A Administradora somente efetuará o pagamento ao vendedor do imóvel ou ao Consorciado em caso de construção e reforma. Caso o vendedor ou o proprietário do imóvel (para construção ou reforma) desejem indicar um procurador, para recebimento do Crédito, deverá ser apresentado instrumento de procuração pública com poderes específicos para receber o Crédito.

---

**23. Garantia(s):** Em garantia do pagamento das Parcelas vincendas (Saldo Devedor) e para manter a saúde financeira do grupo, o Bem ou conjunto de Bens imóveis adquiridos por meio do consórcio ou o imóvel onde foram utilizados os recursos do Consórcio para a realização de reforma ou construção serão alienados fiduciariamente pelo Consorciado Contemplado em favor da Administradora, nos termos da legislação em vigor. Desta forma o Consorciado mantém a posse e transfere a propriedade do Bem para a Administradora, por meio de contrato específico a ser celebrado. A descrição dos Bens alienados fiduciariamente à Administradora será complementada com os elementos constantes da matrícula do imóvel, os quais farão parte integrante deste Contrato.

**23.1.** Ainda, para manter a saúde financeira do grupo, a critério da Administradora, não serão aceitos como garantia imóveis que não estejam livre e desembaraçado de qualquer ônus real, em regime de ocupação, localizado em área de solo contaminado, com divergência de área de terreno superior a 5% (para mais ou para menos) e imóveis de difícil comercialização, como por exemplo: Imóveis Tombados, imóveis de madeira ou pré-fabricados, Imóvel Rural e Industrial, etc.

**23.2.** A alienação fiduciária em favor da Administradora constará da matrícula do imóvel, que deverá possuir valor igual ou superior ao valor do Saldo Devedor, sem o qual a Administradora não autorizará o pagamento do bem.

**23.3.** O Consorciado declara estar ciente de que: (i) a(s) garantia(s) deverá(ão) permanecer íntegra(s) até que o Saldo Devedor seja quitado; (ii) que não poderá alterar qualquer característica do(s) bem(ns), nem utilizá-lo de modo diverso do fim a que se destina, salvo prévia anuência da Administradora.

**23.3.1.** Após confirmação da quitação, a Administradora enviará, em até 30 dias, o Termo de Liberação da Garantia.

**23.4.** Em caso de perda, desapropriação ou retomado pelo Poder Público, deterioração ou diminuição do valor do Bem dado em garantia, a Administradora poderá exigir do Consorciado, a substituição ou reforço da garantia.

**23.5.** Em complemento à garantia indicada na Cláusula 23.1 a Administradora poderá exigir garantia complementar, proporcional ao valor do Saldo Devedor do Consorciado Contemplado, a critério da Administradora, escolhida entre as garantias legalmente admitidas, podendo ser aceita, mas não se limitando a, cessão fiduciária de título de crédito, devedores solidários, aval, fiança bancária ou alienação.

---

**24. Substituição do Consorciado e do bem:** Em caso de substituição do Consorciado Excluído, o novo consorciado admitido no grupo deverá pagar: (i) as parcelas vincendas e (ii) as diferenças e as parcelas vencidas, pendentes de pagamento no ato da adesão do Consorciado substituto; e as Parcelas já pagas pelo Consorciado Excluído serão liquidadas pelo Consorciado substituto até o prazo previsto para o pagamento da última Parcela do Grupo, atualizadas de acordo com a Cláusula 12.

**24.1.** Você poderá substituir o bem objeto da garantia mediante prévia autorização da Administradora, observando o disposto na Cláusula 20 e seguintes, mediante pagamento das tarifas previstas na Cláusula 8 e seguintes.

---

**25. Cessão do Contrato:** É a transferência de sua posição contratual para um terceiro (cessionário), que somente poderá ser feita respeitando as seguintes condições:

i) por Consorciado Ativo que estiver em dia com suas obrigações contratuais;

ii) mediante prévia anuência da Administradora e após a constituição, pelo cessionário (adquirente da cota), das garantias eventualmente exigidas (Cláusula 23);

iii) pagar a tarifa de cessão prevista na Tabela Geral de Tarifas nos termos da Cláusula 8 e seguintes acima;

**25.1.** A solicitação da cessão deverá ser feita por meio da Central de Atendimento (Itaú 30 Horas no telefone), que instruirá o Consorciado quanto aos procedimentos a serem adotados.

**25.2.** É importante que você tenha ciência que permanece responsável pelo pagamento das Parcelas até a data da efetiva transferência.

**25.3.** Quando se tratar de cessão cuja cota não tenha sido contemplada, serão desconsiderados: (i) o lance ofertado com data anterior à data da efetivação cessão e (ii) a solicitação de exclusão de sorteio, se existir.

**25.4.** Quando se tratar de cessão cuja cota tenha sido Contemplada, o crédito permanece à disposição do Cessionário, contudo, deverá ser solicitada uma nova análise de Crédito para aquisição do bem.

**25.5.** Quando se tratar de cessão cuja cota tenha sido contemplada e o Crédito utilizado, o Cessionário deverá encaminhar a documentação para análise e aprovação do Crédito pela Administradora. Se aprovada a documentação a solicitação da cessão poderá ser formalizada conforme previsto na Cláusula 25.1.

---

**26. Exclusão do Consorciado (“Consortado Excluído”):** A exclusão do Consorciado somente poderá ocorrer antes da Contemplação. Será, ainda, considerado excluído do grupo o Consorciado que: (i) desistir de participar do Grupo, após o prazo de 7 dias estabelecido nos termos da Cláusula 2 item “d” acima mediante comunicação formalizada à Administradora; (ii) independentemente de aviso ou notificação, inadimplir o pagamento de 3 (três) parcelas mensais (consecutivas ou não); ou (iii) descumprir qualquer outra das suas obrigações previstas neste contrato.

**26.1.** O Consorciado poderá evitar a exclusão, desde que não tenha sido substituído, se efetuar o pagamento de todos os valores em atraso, acrescidos dos encargos previstos nas Cláusulas 11 e 11.1.

**26.2.** A Administradora devolverá ao Consorciado os valores pagos ao Fundo Comum na forma de sorteio ou no encerramento do plano de consórcio, o que ocorrer primeiro, na forma estabelecida neste contrato.

**26.3.** O Consorciado que, após ter dado causa ao cancelamento da Contemplação, for excluído do Consórcio sem ter efetuado o pagamento da diferença devida, deverá reembolsar o Grupo no momento em que lhe for restituído o valor a que tiver direito.

**26.4.** A desistência/exclusão do Consorciado caracteriza infração contratual, sujeitando o Consorciado, a título de Cláusula penal, ao pagamento de importância equivalente a 15% (quinze por cento) aplicados sobre o crédito a ser restituído, apurado na forma indicada na Cláusula 26.5, sendo que: (i) 10% (dez por cento) será incorporado ao Fundo Comum e (ii) 5% (cinco por cento) será pago para a Administradora.

**26.5.** O valor pago ao Fundo Comum a ser restituído ao Consorciado Excluído deve ser calculado com base no percentual amortizado do valor do Bem vigente na data da Assembleia de Contemplação, acrescidos dos rendimentos da aplicação financeira a que estão sujeitos os recursos dos Consorciados enquanto não utilizados.

---

**27. Encerramento do Grupo:** - Em até 60 dias, contados da data da realização da última AGO, a Administradora comunicará: (i) a todos os Consorciados que não tenham utilizado os respectivos Créditos, que estes estão à disposição para recebimento em espécie; (ii) aos demais Consorciados Ativos, que estão à disposição os saldos

25.1.2. remanescentes no Fundo Comum e, se for o caso, no Fundo de Reserva, proporcionalmente ao valor das respectivas Parcelas pagas.

**27.1.** O encerramento contábil do Grupo deve ocorrer no prazo máximo de 120 dias contados da data da realização da última AGO, desde que decorridos no mínimo 30 dias da comunicação de que trata a Cláusula 27, ficando assegurado que:

**a)** se na última AGO de Contemplação não estiverem imediatamente disponíveis recursos do Grupo em virtude da inadimplência de Consorciados, você autoriza expressamente a Administradora a antecipar, pelo valor presente, os valores referentes à carteira de Crédito do Grupo e, em caso de sucesso na cobrança dos créditos em aberto, se ressarcir destes valores;

**b)** os valores pendentes de recebimento referidos na Cláusula 27.5, uma vez recuperados, serão rateados proporcionalmente entre os respectivos Consorciados beneficiários, devendo a Administradora, em até 30 (trinta) dias após o seu recebimento, comunicar-lhes que os respectivos saldos estão à disposição para devolução em espécie.

**27.2.** Esgotados todos os meios de cobrança admitidos em direito e não havendo perspectiva de recuperação do crédito, a Administradora baixará os valores em prejuízo do Grupo. E, para fins do disposto na Cláusula 27.5, a Administradora assume a condição de devedora dos respectivos Consorciados, cumprindo-lhe observar as disposições legais constantes do Código Civil Brasileiro que regulam a relação entre credor e devedor.

**27.3.** A Administradora poderá, a seu critério, compensar o valor dos saldos remanescentes dos Consorciados com o das Parcelas e demais obrigações em atraso. E, desde já, você autoriza a Administradora a ceder a dívida decorrente de recursos não procurados, na forma estabelecida na lei.

**27.4.** O encerramento do Grupo será precedido de realização, pela Administradora, de depósito dos valores remanescentes ainda não devolvidos aos Consorciados (Contemplados que ainda não utilizaram o Crédito, Excluídos e demais Ativos) nas suas respectivas contas indicadas na Proposta de Adesão, desde que haja nela autorização nesse sentido.

**27.5.** Após o encerramento contábil do grupo, transfere-se para a Administradora na qualidade de gestora dos recursos: (i) os recursos não procurados, assim considerados inclusive as disponibilidades remanescentes após 120 dias da recuperação de que trata a Cláusula 27.1, os quais serão atualizados pelos mesmos índices da aplicação financeira escolhida pelo Grupo e (ii) os valores pendentes de recebimento, objeto de cobrança judicial.

**27.6.** Aos recursos não procurados será aplicada Taxa de Permanência, a cada período de 30 dias, conforme previsto na Tabela Geral de Tarifas, após a comunicação efetuada nos termos da Cláusula 27.1 item "b".

---

**28. Dissolução do Grupo:** O Grupo poderá ser dissolvido, por decisão da AGE: (i) na ocorrência de irregularidades no cumprimento das disposições legais relativas à administração do Grupo ou das Cláusulas estabelecidas neste Contrato; e (ii) nos casos de o Grupo possuir Consorciados Excluídos em número que comprometa as Contemplações no prazo de duração do Grupo.

**28.1.** Se o Grupo for dissolvido pelas razões elencadas nos itens "i" e "ii" acima, as contribuições vincendas a serem pagas pelos Consorciados Contemplados nas respectivas datas de vencimento, excluída a parcela destinada ao Fundo de Reserva, serão atualizadas na forma da Cláusula 12 e seguintes.

---

**29. Seguro de Vida em Grupo:** O prêmio do seguro de vida, se houver, corresponderá ao percentual indicado na Proposta de Adesão e será incluído, se contratado, no valor da Parcela mensal devida. Você poderá contratar, junto a Itaú Seguros S/A (CNPJ n.º 61.557.039/0001-07), seguro de vida para pagamento exclusivamente do seu Saldo Devedor na hipótese de sinistro por morte natural ou acidental e invalidez permanente e total por acidente. Seguro Proteção Financeira - Processo SUSEP: 15414.002879/98-90 - Estipulante: Itaú Administradora de Consórcios Ltda., CNPJ n.º 00.000.776/0001-01 ou a Itaú Unibanco Veículos Administradora de Consórcios Ltda., CNPJ n.º 42.421.776/0001-25. Corretora: Marcep Corretagem de Seguros S/A (CNPJ: 43.644.285/0001-06) - Processo SUSEP: 10.050525-1.

**29.1.** O registro desse plano na SUSEP não implica por parte da Autarquia, em incentivo ou recomendação à sua comercialização. E, a cobertura do seguro de vida se iniciará com o pagamento da primeira Parcela. A Administradora lhe fornecerá quaisquer informações relativas ao contrato de seguro, sempre que solicitadas.

**29.2.** Não haverá pagamento de indenização decorrente do seguro de vida na hipótese de o sinistro ocorrer antes do pagamento da primeira parcela ou se houver esse pagamento, mas o sinistro decorrer de doença ou moléstia adquirida pelo Consorciado antes da data da assinatura da Proposta de Adesão.

**29.3.** Ocorrido sinistro com Consorciado não Contemplado, a indenização será automaticamente ofertada como lance na próxima AGO. Na hipótese da cota ter sido contemplada, o pagamento do valor da indenização quitará o saldo devedor da cota. A quitação da cota não implicará Contemplações, que continuará sujeita às regras relativas à Contemplações por sorteio.

**29.4.** Você se compromete a deixar orientado os seus herdeiros ou sucessores a, após o seu falecimento, comunicarem imediatamente este fato à Administradora. E a sua inclusão na apólice do seguro de vida a ser contratado pela Administradora dependerá da análise pela respectiva Seguradora da sua declaração de saúde. Se houver recusa pela Seguradora você não terá direito à cobertura do Saldo Devedor prevista na apólice.

**29.5.** A Administradora lhe informará a recusa em até 15 dias contados da sua adesão a este Contrato e lhe devolverá o prêmio eventualmente pago, acrescido, se houver, dos rendimentos líquidos financeiros provenientes de sua aplicação financeira.

**29.6.** Você não terá também direito à cobertura do Saldo Devedor caso atrase o pagamento da Parcela por mais de 30 dias.

---

**30. Rescisão Contratual e Vencimento Antecipado:** Considerar-se-á automaticamente rescindido este Contrato se você for excluído do Grupo, hipótese em que a Administradora poderá lhe substituir, nos termos da Cláusula 24. Porém, continuarão aplicáveis após a rescisão, no que couberem, as disposições relativas as Cláusulas 26, 27 e 31 deste Contrato.

**30.1.** Este Contrato também será considerado automaticamente rescindido, sendo exigível o pagamento integral da dívida se:

**30.1.1.** Após você ter sido contemplado e tiver utilizado o Crédito, venha a atrasar o pagamento de mais de uma parcela ou deixar de cumprir qualquer outra obrigação nele prevista.

**30.1.2.** Se você tiver utilizado o Crédito para construção ou reforma do imóvel e impeça ou dificulte a verificação da construção ou reforma pela Administradora;

**30.1.3.** Se você não aplicar integralmente o Crédito na obra objeto da construção ou reforma.

---

**31. Disposições Finais:** O interesse do Grupo prevalece sobre os interesses individuais dos Consorciados.

**31.1.** A Administradora, a seu pedido, providenciará segunda via de documento relacionado ao Grupo, mediante pagamento da tarifa conforme previsto na Cláusula 8.5, bem como manterá adequados sistemas de controle operacional que permitam o pronto exame das operações do Grupo pelos seus representantes eleitos e pelo Banco Central do Brasil.

**31.2.** A Administradora compromete-se a colocar à sua disposição cópia das demonstrações financeiras, suas e do Grupo, devidamente autenticadas mediante assinaturas dos diretores e do responsável pela contabilidade, acompanhadas das notas explicativas e do parecer da auditoria independente, quando for o caso.

**31.3.** Se você descumprir qualquer obrigação prevista neste contrato ou estiver em atraso no pagamento, a Administradora poderá comunicar o fato à SERASA, ao SPC (Serviço de Proteção ao Crédito), bem como a qualquer outro órgão encarregado de cadastrar atraso no pagamento e descumprimento de obrigação contratual.

**31.4.** Ocorrendo a retomada, judicial ou extrajudicial do Bem, a Administradora o venderá a terceiros e os recursos arrecadados destinar-se-ão ao pagamento das Parcelas em atraso, das Parcelas vincendas e de quaisquer obrigações não pagas previstas neste Contrato. Você permanecerá responsável pelo pagamento de eventual saldo devedor remanescente. O saldo positivo eventualmente remanescente lhe será devolvido e o saldo negativo, se houver, será exigido de você, conforme disposto no artigo 14, parágrafo 6º da Lei nº 11.795/08.

**31.5.** Se você tiver de cobrar da Administradora qualquer quantia em atraso, a Administradora lhe pagará, tanto na fase extrajudicial como na fase judicial de cobrança, os mesmos encargos incidentes sobre as Parcelas em atraso e despesas de cobrança, inclusive honorários advocatícios, quando aplicáveis.

**31.6.** Você se obriga, neste ato, a manter atualizadas suas informações cadastrais perante a Administradora, em especial o endereço, número de telefone e dados relativos à conta de depósitos, se possuir, inclusive na hipótese de ter sido excluído do Grupo.

**31.7.** Neste ato, você confere poderes à administradora para: (i) tomar todas as providências necessárias à administração do Grupo, inclusive para receber e dar quitação, efetuar pagamentos, assinar documentos e contratos, constituir advogados para a defesa dos interesses da comunhão dos consorciados; (ii) representá-lo perante outros consorciados, terceiros, órgãos governamentais e empresas seguradoras para a contratação dos seguros previstos neste contrato; (iii) representá-lo nas Assembleias de constituição, de contemplação ordinárias em que não estiver presente e votar as matérias da ordem do dia.

**31.8.** A tolerância de uma das partes quanto ao descumprimento de qualquer obrigação pela outra parte não significará renúncia ao direito de exigir o cumprimento da obrigação, nem perdão, nem alteração do que foi aqui contratado.

**31.9.** Você declara conhecer e respeitar a legislação de prevenção à lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo e de atos de corrupção e lesivos contra a administração pública nacional e estrangeira e comunicará imediatamente a Administradora caso tenha ciência de qualquer ato ou fato relacionado a este Contrato que viole referidas normas, podendo a Administradora tomar as providências que entender necessárias.

**31.10.** Você autoriza a Administradora ou qualquer empresa do conglomerado Itaú Unibanco a contatá-lo por qualquer meio, inclusive telefônico, e-mail, SMS e/ou correspondência, para enviar comunicações de seu interesse, inclusive a oferta de produtos, serviços ou promoções desde que a oferta seja efetuada de forma gratuita. Você poderá solicitar o cancelamento da autorização a qualquer momento por meio das centrais de atendimento do Consórcio.

**31.11.** Este Contrato está registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídicas da Comarca de Poá-SP, sob o nº 115210 e possui vigência a partir de 18/07/16 e é válido para grupos do Consórcio de Bem Imóvel Itaú.

**31.12.** Consultas, informações e serviços transacionais, acesse [itau.com.br](http://itau.com.br) ou ligue 4004 4828 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800 970 4828 (demais localidades), de segunda a sexta-feira, das 7h30 às 22h, e aos sábados, das 7h30 às 15h, exceto feriados Atendimento eletrônico nos demais horários. Reclamações, cancelamentos e informações gerais, ligue para o SAC 0800 728 0728, todos os dias, 24 horas por dia. Se não ficar satisfeito com a solução apresentada, de posse do protocolo, contate a Ouvidoria 0800 570 0011, em dias úteis, das 9h às 18h. Deficiente auditivo/fala 0800 7221722, todos os dias, 24 horas por dia.