MODELO DE CONTRATO*

*Apenas para leitura

CONTRATO DE ADESÃO

CONTRATO QUE DISCIPLINA A CONSTITUIÇÃO E O FUNCIONAMENTO DE GRUPOS DE CONSÓRCIO REFERENCIADOS EM BENS IMÓVEIS.

Cláusula 1ª - A Proposta de Adesão é o instrumento pelo qual o proponente, doravante denominado consorciado, formaliza o seu ingresso no grupo de consórcio, e passará a titular dos direitos e obrigações estabelecidos neste contrato. **Cláusula 2ª -** O grupo considerar-se-á constituído na data da primeira Assembléia Geral Ordinária, marcada pela administradora, após a adesão de, no mínimo 70% (setenta por cento) da quantidade máxima de participantes. A administradora informará ao consorciado a identificação numérica do grupo e da cota.

Parágrafo 1º - O grupo será representado pela administradora, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, para defesa dos direitos e interesses coletivamente considerados.

Parágrafo 2º - Após constituído, o grupo será autônomo em relação aos demais, possuindo patrimônio próprio, que não se confunde com o da administradora.

Parágrafo 3 - O interesse do grupo prevalece sobre os interesses individuais do consorciado.Parágrafo 4º - O prazo de duração do grupo é o estabelecido na Proposta de Adesão, prazo este necessário para que todos os participantes adquiram os respectivos imóveis, e sejam plenamente liquidadas as obrigações decorrentes deste contrato.

Cláusula 3ª - O consorciado poderá desistir de sua participação no grupo, no prazo de 07 (sete) dias, contados de sua adesão, desde que não tenha concorrido à contemplação.

Cláusula 4ª - Para efeito de aquisição, construção ou reforma do imóvel, obrigar-se-á o consorciado ao pagamento de uma contribuição mensal, em moeda corrente, em tantos meses quantos forem os da duração do consórcio, calculada de acordo com o parágrafo seguinte:

Parágrafo 1º - O valor do crédito para efeito de contemplação e cálculo das prestações mensais, será o valor consignado na Proposta de Adesão, que será reajustado de acordo com o ÍNDICE NACIONAL DE CUSTO DA CONSTRUÇÃO - INCC da Fundação Getúlio Vargas, na periodicidade estabelecida em lei, observando-se que:

a) o reajuste será calculado utilizando-se o índice desde o mês de início de participação do consorciado, acumulado no período, sendo aplicado no segundo mês subseqüente ao último mês do período de apuração do índice.

b) quando o índice adotado for extinto ou deixar de ser publicado, a Assembléia Geral deliberará sobre a escolha do indicador para substituí-lo.

Parágrafo 2º - O percentual de contribuição mensal a título de Fundo Comum, indicado na Proposta de Adesão, é resultante da divisão de 100% (cem por cento) pelo número de meses determinado para a duração do grupo e incidirá sobre o valor do crédito vigente na respectiva assembléia em que ocorreu o pagamento.

Cláusula 5ª - O consorciado obriga-se a pagar mensalmente prestação a titulo de Fundo Comum, cujo valor será calculado na forma estabelecida na cláusula 4ª, acrescida da Taxa de Administração, Seguro de Vida em Grupo Prestamista e Seguro do Imóvel, estes quando cobrados.

Cláusula 6ª - Além das taxas e contribuições previstas na cláusula anterior, poderão ser cobrados dos consorciados:

a) juros de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% (dois por cento) calculados sobre o valor atualizado das contribuições em atraso;

b) diferença de prestação referente a importância paga a menor nos termos deste contrato;

c) de percentual fixado na Proposta de Adesão, denominado de taxa de adesão, a título de antecipação da taxa de administração;

d) as despesas comprovadamente realizadas com o registro de seus contratos de garantia, inclusive nos casos de cessão, através de débitos no fundo comum do grupo;

e) as despesas de cobranças judiciais, nos termos da sentença;

f) as despesas com transferência do imóvel para o consorciado, constante de emolumentos cartorários, impostos, taxas, registro do imóvel, da respectiva hipoteca e todos os encargos legais por ocasião da escritura;

g) de valor correspondente a atualização do crédito;

h) de entrega de pedido do consorciado, de segundas vias de documentos;

i) de cobrança de tarifa bancária, quando o pagamento for efetuado por meio de instituição bancária, através de débitos no fundo comum do grupo;

j) cobrança de taxa sobre os montantes não procurados pelos consorciados ou excluídos, observado o disposto na cláusula 25;

k) despesas decorrentes de vistoria na aquisição, construção ou reforma de imóvel, em município diverso daquele em que a administradora opere;

l) de atualização do saldo do fundo comum, na passagem de uma assembléia para outra.

Cláusula 7ª - O saldo devedor compreende o valor não pago das prestações e das diferenças de prestações, bem como quaisquer outras responsabilidades financeiras não pagas, previstas neste contrato.

Parágrafo Único - O consorciado poderá abater o saldo devedor de suas prestações, na ordem inversa a contar da última, no todo ou em parte:

I - por meio de lance vencedor;

II - em caso de utilização de diferença de crédito, na forma definida na cláusula 16;

III - ao solicitar a conversão do crédito em espécie, após 180 (cento e oitenta) dias da contemplação, conforme disposto na cláusula 15;

IV - por meio de antecipação de prestações vincendas, observado que a antecipação do pagamento de parcelas pelo consorciado não contemplado, não lhe dará o direito de exigir contemplação, ficando ele responsável pelas diferenças de prestações e demais obrigações, na forma estabelecida neste contrato.

Cláusula 8ª - O consorciado não contemplado poderá solicitar a mudança do valor do crédito objeto de sua participação, por outro, dentro do mesmo grupo, a critério da administradora, desde que :

a) a diferença de valor não ultrapasse 50% (cinqüenta por cento) do valor do crédito objeto do plano original;

b) o valor do crédito não seja inferior ao valor atualizado das contribuições pagas para o fundo comum do grupo, na data da assembléia anterior ao pedido de mudança;

c) o consorciado tenha contribuído para o fundo comum do grupo com, no mínimo 20% (vinte por cento) do valor do crédito original.

Parágrafo Único - O percentual do valor do crédito, pago até a data da mudança, será recalculado em função do valor do novo crédito, vigente na data da assembléia anterior, devendo o saldo remanescente, se houver, ser amortizado mensalmente.

Cláusula 9ª - O consorciado pagará suas contribuições até as datas preestabelecidas para os respectivos vencimentos, conforme Calendário Semestral constante nos Demonstrativos Mensais a ele enviados, em estabelecimento da administradora, banco ou pessoas por ela autorizadas. Os pagamentos a pessoas autorizadas somente serão reconhecidos se forem efetuados com cheques nominativos a favor da administradora. Caso recaia em dia não útil, o vencimento da prestação passará automaticamente para o primeiro dia útil subseqüente.

Parágrafo 1º - Na hipótese de perda, extravio ou atraso no recebimento do aviso de cobrança (boleto), o consorciado deverá verificar a data do vencimento no Calendário e providenciar o pagamento junto à administradora, durante o expediente bancário, diretamente ou por ordem bancária, a fim de assegurar o seu direito de concorrer à contemplação do mês correspondente e evitar a aplicação de multa, juros moratórios e demais penalidades cabíveis. As contribuições pagas por depósito bancário, deverão ser xerocopiadas e encaminhadas à administradora, com a devida identificação (nome, grupo, cota, número da parcela, valor pago e data do pagamento), para que possam ser lançadas imediatamente no grupo.

Parágrafo 2º - As contribuições não pagas, vincendas ou em atraso, terão seus valores reajustados na mesma proporção das alterações verificadas no valor do crédito, até a data da assembléia seguinte à ocorrência do pagamento, se este não for realizado na data do vencimento.

Parágrafo 3º - Nos casos de recolhimento de contribuição com valor incorreto, a diferença, a maior ou a menor, convertida em percentual do valor do crédito, será cobrada ou compensada na mensalidade seguinte ou seguintes.

Cláusula 10ª - A Assembléia Geral Ordinária destina-se à contemplação e ao atendimento ao grupo, e será realizada mensalmente, até o 4ª dia útil após o vencimento da parcela, em dia, hora e local informados pela administradora, que representará os consorciados ausentes.

Cláusula 11 - A contemplação é a atribuição ao consorciado do direito de utilizar o crédito caracterizado na Proposta de Adesão, vigente na data da assembléia de contemplação, que será colocado à sua disposição até o terceiro dia útil após a contemplação, permanecendo depositado em conta vinculada para fins de aplicação financeira, até o último dia útil anterior a sua utilização pelo consorciado na forma deste contrato.

Cláusula 12 - A contemplação será feita exclusivamente por meio de sorteios e lances, podendo a contemplação por lance ocorrer somente após a contemplação por sorteio ou se esta não for realizada por insuficiência de recursos.

Parágrafo 1º - A contemplação está condicionada a existência de recursos suficientes no grupo para a disponibilização do crédito referenciado na Proposta de Adesão.

Parágrafo 2º - O consorciado que não houver pago integralmente a sua contribuição mensal até a data fixada para o seu vencimento, ficará impedido de concorrer aos sorteios ou participar de lances na respectiva assembléia.

Cláusula 13 - O sorteio será realizado através de bolas numeradas, colocadas no interior de um Globo, transmitido através de TV Comercial, TV Empresarial ou da Embratel, ou ainda em local e hora previamente designados pela administradora. A bola apurada neste sorteio, designada "Pedra-Chave", indicará a cota selecionada para a contemplação por sorteio. Se o número da Pedra-Chave indicar uma cota já contemplada ou não em dia com os pagamentos devidos, verificar-se-á a cota não contemplada , na seqüência numérica a partir do número imediatamente superior e assim, sucessivamente, até encontrar uma cota contemplável. Quando atingir o último número do Grupo, a seqüência numérica seguinte será a pedra 01.

Cláusula 14 - Os lances deverão ser oferecidos em múltiplos de contribuições mensais em valor não inferior a 10% (dez por cento) do saldo devedor do licitante, nem superior ao número de prestações vincendas, excluídas as prestações previstas na cláusula 24.

Parágrafo 1º - Será considerado vencedor o lance representativo do maior número de contribuições, desde que, somado ao saldo de caixa, seja suficiente para a disponibilização de 1 (um) crédito objeto do consórcio.

Parágrafo 2º - Ocorrendo empate, será considerada selecionada para a contemplação aquela cota cujo número for igual ou imediatamente superior, na seqüência numérica da Pedra-Chave considerada no sorteio.

Parágrafo 3º - Caso o valor do maior lance oferecido, somado a disponibilidade de caixa, não seja suficiente para a disponibilização do crédito a que pertencer o licitante, não haverá distribuição por lance, passando o saldo de caixa para a assembléia do mês seguinte.

Parágrafo 4º - A contemplação do lance vencedor se efetivará com o pagamento imediato das contribuições ofertadas, que serão consideradas antecipações de prestações vincendas, na forma estabelecida na cláusula 7ª.

Cláusula 15 - O consorciado contemplado poderá adquirir com o respectivo crédito, disponibilizado na forma estabelecida na cláusula 11, qualquer bem imóvel construído, novo ou usado, terreno, ou ainda optar por construção ou reforma de imóvel, desde que apresentadas as garantias compatíveis com o valor do crédito de sua cota, estabelecidas nas cláusulas 18 e 19 deste contrato.

Parágrafo Único - O consorciado contemplado que não utilizar o respectivo crédito (na forma estabelecida no *"caput"* desta cláusula) até 180 (cento e oitenta) dias após a contemplação, poderá receber o seu crédito em espécie, mediante a quitação integral de suas obrigações junto ao grupo, inclusive vincendas.

Cláusula 16 - Se o valor do imóvel adquirido for:

I - superior ao crédito, o consorciado ficará responsável pelo pagamento da diferença;

II - se inferior ao crédito, o consorciado poderá :

a) utilizar a diferença para pagar prestações vincendas na forma estabelecida neste contrato;

b) receber a diferença em espécie, se o seu débito junto ao grupo estiver integralmente quitado.

Cláusula 17 - A administradora efetuará o pagamento do imóvel escolhido pelo consorciado no ato da lavratura da respectiva escritura de compra e venda que deverá ser efetuada com o pacto de alienação fiduciária a favor da administradora, após a apresentação dos documentos comprobatórios da propriedade, bem como as certidões e documentos necessários à comprovação de inexistência de ônus e de restrições quanto ao vendedor e consorciado, observando-se que:

I - o consorciado que optar pela construção (em terreno de sua propriedade, devidamente quitado) terá os valores correspondentes ao seu crédito, liberados em parcelas, após a lavratura da escritura de pacto de alienação fiduciária do terreo, a favor da administradora, conforme execução do cronograma físico financeiro da obra, devidamente vistoriada pela administradora, com observância do disposto na letra k, da cláusula 6ª;

II - se a opção for por reforma, o crédito será liberado após a devida formalização da garantia com pacto de alienação fiduciária sobre o imóvel a ser reformado;

III - quando houver a opção pela construção, poderá ser destinado até 30% (trinta por cento) do valor do crédito para a aquisição do terreno;

IV - a liberação do crédito ao consorciado contemplado somente será feita após o pagamento das obrigações eventualmente atrasadas posteriores à contemplação;

V - se houver discordância, por parte da administradora, sobre o preço do imóvel escolhido pelo consorciado, este deverá providenciar laudo de avaliação de empresa especializada, indicada pela administradora, correndo por sua conta as respectivas despesas.

Parágrafo Único - Em caso de falta de pagamento de prestação mensal por consorciado contemplado cujo crédito não tenha sido utilizado, a administradora poderá deduzir do crédito respectivo, acrescido dos rendimentos financeiros líquidos, o valor da prestação em atraso, acrescido de juros e multa moratória.

Cláusula 18 - Em garantia do pagamento das contribuições vincendas, será exigido o pacto de alienação fiduciária do imóvel, não se admitindo a sua liberação enquanto o consorciado não quitar o seu saldo devedor.

Parágrafo Único - Poderá a Administradora, à seu critério, optar pela garantia hipotecária de 1º grau do imóvel, quando o saldo devedor da cota estiver reduzido a um percentual que autorize a adoção da hipoteca.

Cláusula 19 - Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, a administradora poderá exigir garantia complementar em títulos de créditos, fiança de pessoas idôneas, ou ainda garantia fiduciária de outros bens imóveis, salvo se o consorciado apresentar fiança bancária ou seguro de crédito.

Parágrafo Único - Os títulos de crédito, com o aval de pessoas idôneas, entregues como garantia de pagamento, não poderão ser negociados pela administradora, condição esta que deverá ser anotada por expresso no verso.

Cláusula 20 - O consorciado contemplado e na posse do imóvel que atrasar o pagamento de prestação ou não pagar montante equivalente, além de ficar sujeito aos encargos estabelecidos na cláusula 6ª, terá antecipado o vencimento de todas as suas contribuições, se o atraso for superior a 30 (trinta) dias.

Parágrafo 1º - A administradora adotará, de imediato, os procedimentos legais necessários à execução de garantias, se o consorciado contemplado e na posse do imóvel atrasar o pagamento de mais de uma prestação ou deixar de pagar montante equivalente, observado que:

I - Ocorrendo a retomada do bem, judicial ou extrajudicialmente, a administradora deverá aliená-lo;

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

III - O saldo positivo porventura existente será devolvido ao consorciado cujo bem tenha sido retomado, responsabilizando-se-lhe pelo saldo negativo, se houver.

Cláusula 21 - O consorciado poderá transferir a cota a terceiros, por simples termo, com anuência expressa da administradora, e, se o cedente já houver sido contemplado e tiver utilizado o crédito, a transferência se dará através de escritura pública com anuência da credora hipotecária e substituição das garantias complementares.

Cláusula 22 - Independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial , poderá acarretar a exclusão do consorciado não contemplado, a critério da administradora :

a) falta de pagamento de 02 (duas) ou mais prestações mensais consecutivas ou alternadas ou ainda de montante equivalente;

b) solicitação formal de desistência;

c) insolvência, falência ou condenação por peculato ou crimes contra o patrimônio;

d) falsificação de documentos para obtenção de condições diferentes das que tem direito.

Parágrafo Único - A exclusão do consorciado caracteriza por parte deste, infração pelo descumprimento da obrigação de contribuir para o atingimento integral dos objetivos do Grupo, bem como quebra contratual para com a administradora.

Cláusula 23 - Os participantes que forem excluídos, inclusive seus herdeiros e sucessores, receberão após o encerramento das operações do Grupo a devolução das quantias pagas, que será apurada aplicando-se o percentual amortizado sobre o valor do crédito vigente na data da assembléia geral de contemplação da última cota do grupo, acrescido dos rendimentos da aplicação financeira, obtida entre a data desta última assembléia de contemplação e o dia anterior ao pagamento ao excluído, observado que;

I - do valor apurado será deduzida importância equivalente à 10% (dez por cento), a título de ressarcimento de prejuízos de danos causados ao grupo, conforme disposto na cláusula 53, parágrafo 2ª, da lei nº 8.078 de 11.09.90 (Código de Defesa do Consumidor);

II - do valor a ser devolvido será deduzido, também, a título de penalidade por quebra contratual para com a administradora, como ressarcimento de perdas e

danos prefixados, importância em percentual idêntico àquele ajustado para a taxa de administração total fixada na Proposta de Adesão.

Cláusula 24 - O consorciado que for admitido no grupo em substituição ao participante excluído, ficará obrigado ao pagamento das prestações pactuadas, observando-se que as prestações vincendas serão recolhidas normalmente, na forma prevista neste contrato e as prestações e diferenças de prestações vencidas, pendentes de pagamento no ato da adesão do consorciado substituto, e as prestações já pagas pelo excluído, serão liquidadas pelo consorciado admitido, até o prazo previsto para o encerramento do grupo.

Cláusula 25 - Dentro de 60 (sessenta) dias da contemplação de todos os consorciados do respectivo grupo e da colocação dos créditos à disposição, a administradora deverá comunicar:

I - aos consorciados que não tenham utilizado os créditos respectivos, que os mesmos estão à disposição para recebimento em espécie;

II - aos excluídos, que estão à disposição os valores relativos à devolução das quantias por eles pagas;

III - aos demais consorciados, que estão a disposição os saldos remanescentes no fundo comum do grupo, proporcionalmente ao valor das respectivas prestações pagas.

Parágrafo 1º - Aos recursos não procurados por consorciados e excluídos, após 180 (cento e oitenta dias) da comunicação efetuada nos termos desta cláusula, será cobrada mensalmente a taxa de administração total fixada na Proposta de Adesão, extinguindo-se a exigibilidade do crédito quando seu valor for inferior à R$.5,00 (cinco reais).

Cláusula 26 - O encerramento contábil do Grupo deverá ser efetivado no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a disponibilização de todos os créditos devidos, o recebimento de todos os débitos ou após esgotados todos os meios de cobrança admitidos em direito e, se for o caso, a devolução de recursos devidos aos consorciados excluídos.

Parágrafo Único - A critério da administradora, o encerramento contábil das operações do grupo poderá ser efetivado 180 (cento e oitenta) dias após cumpridas as exigências da cláusula 25.

Cláusula 27 - Os casos omissos no presente contrato, quando de natureza administrativa, serão resolvidos pela administradora "ad-referendum" da assembléia geral; quando de natureza legal ou que importe em alteração das normas ora estabelecidas, a solução somente terá validade se aprovada pelo Banco Central do Brasil.

Parágrafo Único - Aplica-se subsidiariamente a este contrato a Circular 2.766 e o seu regulamento, editados pelo Banco Central do Brasil, e eventuais alterações que lhe forem posteriores.

Cláusula 28 - O consorciado declara estar em condição econômico financeira compatível com o compromisso ora assumido.

Cláusula 29 - Não será divulgado o nome e endereço do participante como consorciado.

Cláusula 30 - Para conhecer a dirimir qualquer pendência relativa à aplicação deste contrato, fica eleito o fórum da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que o seja, tendo em vista que prevalece o interesse da coletividade de consorciados do grupo, em detrimento do interesse individual de cada consorciado.

Cláusula 31 - Os proponentes, através da Proposta de Adesão, declaram-se de pleno acordo com as normas estabelecidas neste contrato.

São José do Rio Preto, 31 de Julho de 2007.

RODOBENS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.