

## **REGULAMENTO DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSÓRCIO POR ADESÃO REFERENCIADO EM BEM MÓVEL, IMÓVEL E SERVIÇO DE QUALQUER NATUREZA.**

**Administradora:** Luiza Administradora de Consórcios Ltda., prestadora de serviços, gestora dos negócios do grupo e mandatária de seus interesses e direitos, nos termos do art. 5º e § 1º da Lei nº 11.795, de 08 de outubro de 2008, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.250.776/0001-91, com sede na Rua do Comércio, nº 1.924, Centro, na cidade de Franca, Estado de São Paulo.

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

### **DA PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO**

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

### **DO CONTRATO DE CONSÓRCIO**

**Cláusula 2ª.** O contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, é o instrumento plurilateral de natureza associativa cujo escopo é a constituição de fundo pecuniário para as finalidades previstas no art. 2º da Lei nº 11.795/08, assim como sobre as disposições da Resolução nº 285, de 19/01/2023 e aperfeiçoar-se-á na data de constituição do grupo.

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

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

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

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

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

**§ 5º.** O grupo será formado por créditos diferenciados, sendo que, o crédito de menor valor, vigente ou definido na data da constituição do grupo, não pode ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do crédito de maior valor. Porém, para os grupos resultantes da fusão de outros grupos, será admitida diferença superior à estabelecida, desde que o procedimento de fusão atenda ao estabelecido no art. 47, da Resolução nº 285.

**§ 6º.** O grupo poderá ser formado por taxas de administração diferenciadas e poderá ter amortizações diferenciadas de amortizações de contribuições de taxa de administração, fundo comum e fundo de reserva.

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

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

## **DO EXCLUÍDO**

**Cláusula 6ª.** Considera-se excluído o consorciado:

I - não contemplado que deixar de efetuar o pagamento de 2 (duas) ou mais prestações mensais consecutivas ou alternadas ou de montante equivalente, para grupos em andamento constituídos na vigência da Circular nº 3.432/09, do Banco Central do Brasil;

II - para grupos constituídos a partir da entrada em vigência da Resolução nº 285, de 19/01/2023, do Banco Central do Brasil, que:

a) manifeste, expressa e inequivocamente, intenção de não permanecer no grupo, por qualquer forma passível de comprovação;

b) deixe de cumprir as obrigações financeiras previstas, nos termos do contrato, por três vencimentos; ou

c) por ocasião da última assembleia geral ordinária, esteja inadimplente com as obrigações financeiras previstas, nos termos do contrato, por até dois vencimentos.

**Parágrafo Primeiro:** A falta de pagamento na forma prevista na cláusula 6ª caracteriza infração contratual pelo descumprimento de obrigação, arcando o consorciado excluído com multa de 15% (quinze por cento), a ser descontado do crédito apurado nos termos do § 2º da cláusula 27, conforme previsão contida no § 5º, do art. 10, da Lei nº 11.795/08 e do art. 32-A, da Resolução nº 285, do Banco Central do Brasil.

**Parágrafo Segundo:** O consorciado excluído participará mensalmente das assembleias gerais ordinárias, concorrendo à contemplação exclusivamente por meio de sorteio para fins de restituição dos valores pagos, observadas as regras de apuração da pedra-chave previstas na Cláusula 21.

**Parágrafo Terceiro:** Caso o consorciado excluído não seja contemplado por sorteio durante a vigência do grupo, os valores que lhe forem devidos serão colocados à sua disposição para recebimento em espécie no prazo de 60 (sessenta) dias após a data de realização da última assembleia de contemplação do grupo, nos termos do art. 31 da Lei nº 11.795/08.

## **DOS PAGAMENTOS**

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

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

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

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

**§ 4º.** Na hipótese de perda, extravio ou atraso no recebimento do aviso de cobrança, o consorciado deverá imprimir a 2ª (segunda) via através do site [www.consorciomagalu.com.br](http://www.consorciomagalu.com.br) ou no aplicativo do cliente “consorcio magalu” e providenciar o pagamento até a data do vencimento nas Lojas do Magazine Luiza, na rede bancária ou correspondentes, assegurando o seu direito de concorrer à contemplação do mês correspondente e evitar a aplicação de juros e multa previstos no item III, da cláusula 10.

**§ 5º.** O consorciado que efetuar o pagamento da parcela mensal, lance ou taxas através de depósito bancário obriga-se a enviar à administradora o comprovante de pagamento com a sua devida identificação (nome, grupo e cota).

**§ 6º.** A taxa de administração deve ser cobrada de forma proporcional em relação aos meses de duração do plano consorcial, mediante a utilização de percentual fixo, observada a possibilidade de antecipação da cobrança nos termos do art. 27, § 3º, da Lei nº 11.795, de 2008. É facultado, ainda, à administradora de consórcio, desde que previsto contratualmente, cobrar do consorciado, no ato de sua adesão a grupo de consórcio:

I - a primeira prestação; e

II - o valor a título de antecipação de taxa de administração, destinado exclusivamente ao pagamento de despesas imediatas vinculadas à venda de cotas de grupo de consórcio e à remuneração de representantes e corretores.

**§ 7º.** O consorciado que for admitido em grupo em andamento deverá realizar o pagamento integral das obrigações no prazo remanescente para o término do grupo.

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

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

#### **I - BEM MÓVEL**

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

b) se for carta de crédito, será reajustada anualmente de acordo com a variação do IPCA dos últimos 12 (doze) meses, salvo disposição em sentido contrário definida na assembleia geral extraordinária ou definido em ata de constituição de cada grupo.

#### **II - BEM IMÓVEL**

a) será reajustado anualmente de acordo com a variação do INCC dos últimos 12 (doze) meses, salvo disposição em sentido contrário definida na assembleia geral extraordinária ou definido em ata de constituição de cada grupo.

#### **III - SERVIÇO DE QUALQUER NATUREZA**

a) será reajustado anualmente de acordo com a variação do IPCA dos últimos 12 (doze)

meses, salvo disposição em sentido contrário definida na assembleia geral extraordinária ou definido em ata de constituição de cada grupo.

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

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

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

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

**§ 5º.** Na hipótese dos indexadores mencionados na alínea “b”, do inciso I; alínea “a”, do inciso II; e alínea “a”, do inciso III, apresentarem índices negativos, visando preservar o interesse coletivo do grupo e a manutenção do poder de compra dos consorciados ainda não contemplados, a administradora não aplicará a redução, ficando mantidos os respectivos créditos, tanto para os contemplados e não contemplados.

**§ 6º.** Havendo alteração do índice de reajuste anual em assembleia geral extraordinária, será considerado o novo índice vigente integralmente no momento da sua aplicação, independente da data da alteração ou proporcionalidade prevista anteriormente.

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

- I - prêmio de seguro de vida, desde que atendidas às condições previstas na Apólice;
- II - Despesas referentes ao registro e substituição das garantias prestadas, tais como: Sistema Nacional de Gravames, pesquisa veicular ou equivalente, ITBI, Cartório, Registro de Imóveis, registro de contrato de alienação fiduciária de bem móvel e imóvel, avaliação do engenheiro, elaboração de contrato de alienação com força de escritura pública e outras despesas não exemplificadas, mas que se mostrarem necessárias ao aperfeiçoamento das garantias. A critério da Administradora, no momento em que o faturamento do crédito se iniciar, as supracitadas taxas, inclusive as que se referem a Sistema Nacional de Gravames, registro de contrato de veículo, pesquisar veicular, avaliação de engenheiro, elaboração de contrato de alienação com força de escritura pública poderão ser descontadas automaticamente do valor do crédito vigente na data de contemplação, desde que haja crédito disponível para o abatimento dos valores.
- III - juros de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% (dois por cento), calculados sobre o valor atualizado das contribuições em atraso;
- IV - despesas e honorários advocatícios na cobrança judicial e extrajudicial;
- V - tarifas bancárias e despesas com emissão e postagem de cobrança mensal;
- VI - de percentual fixado na Proposta de Participação, denominado de taxa de adesão, a título de antecipação de taxa de administração, bem como despesas imediatas vinculadas à venda de cotas de grupo de consórcio e à remuneração de representantes e corretores;
- VII - prestações em atraso;
- VIII - diferença de prestação referente à importância paga a menor nos termos deste contrato;
- IX - despesas de entrega de segundas vias de documentos, análise das cessões das cotas contempladas ou não contempladas e substituição das garantias prestadas, despesas relativas à reativação de cota, despesas relativas à utilização do FGTS nas modalidades de quitação, amortização e pagamento de parte das parcelas, bem como despesas relativas à utilização desse recurso no lance e complemento do crédito, seja realizado pela

administradora ou por terceiro habilitado;

X - taxa de permanência sobre o saldo de recursos não procurados após adotadas as providências de comunicação ao consorciado.

XI - pagamento de despesas relativas à avaliação de bem móvel ou imóvel, inclusive em caráter individual para cada matrícula apresentada, caso os imóveis sejam registrados em cartórios distintos;

XII - despesas relativas à avaliação de bem imóvel, inclusive sobre terrenos e reformas a cada medição apresentada, a qual será realizada de forma presencial;

XIII - despesas com elaboração de contrato de alienação fiduciária e sua respectiva avaliação, inclusive nas hipóteses em que o mesmo bem imóvel seja oferecido em garantia através de momentos ou contemplações distintas. Nestas situações, o(a) cliente(a) poderá optar por descontar referidas despesas do crédito vigente na data de contemplação, desde que formalize seu pedido no início do procedimento e haja crédito disponível para o abatimento dos valores

XIV - Demais valores a título de ressarcimento por despesas relacionadas aos serviços prestados, ainda que por terceiros, sobre registros, baixas de anotações ou gravames, cobrança de débitos por meio de advogados, em juízo ou fora dele, custas processuais relacionadas às ações, inclusive de cobrança, assim como execução de garantia decorrente de apreensão de bem, localizadores, guinchos, estadias, multas de trânsito e demais instituições, as quais serão deduzidas dos recursos auferidos com a respectiva venda de eventuais bens retomados.

### **A DATA DE VENCIMENTO DA PRESTAÇÃO**

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

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

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

### **A ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR E DE PRESTAÇÃO**

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

I - por meio de lance vencedor;

II - com parte do crédito quando da aquisição de bem ou serviço inferior ao seu crédito;

III - ao solicitar a conversão do crédito em espécie após 180 (cento e oitenta) dias da contemplação, conforme disposto na cláusula 29;

IV - conforme dispuser a ata de constituição do grupo.

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

**Cláusula 16.** A antecipação de pagamento de parcelas pelo consorciado não contemplado



não lhe dará o direito de exigir contemplação, ficando ele responsável pelas diferenças de prestações e demais obrigações previstas neste contrato.

### **DIFERENÇA DE PRESTAÇÃO PAGA**

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

### **DA ALTERAÇÃO DO BEM OU SERVIÇO**

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

I - pertença à mesma categoria;

II - estar disponível no mercado;

III - o crédito escolhido não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do crédito de maior valor do grupo vigente ou definido na data da constituição do grupo.

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

### **DA CONTEMPLAÇÃO DO(A) CONSORCIADO(A) ATIVO(A)**

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

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

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

**§ 3º.** Somente concorrerá à contemplação o consorciado ativo, de que trata o parágrafo único da cláusula 51, e os excluídos, para efeito de restituição dos valores pagos, na forma do § 2º, da cláusula 27, observando-se o quanto previsto na cláusula 20.

**§ 4.** É admitida a contemplação por meio de lance embutido, assim considerada a oferta de recursos para fins de contemplação, mediante utilização de parte do valor do crédito previsto para distribuição na respectiva assembleia, o qual será integralmente deduzido do crédito e destinar-se-á ao abatimento de prestações vincendas ou diluição do saldo devedor, a critério do consorciado, sendo o valor composto do quanto previsto na cláusula 7ª, desde que previsto na ata de constituição do grupo.

**§ 5º.** Nos planos de parcela reduzida, o valor residual será automaticamente rateado nas parcelas vincendas no ato da contemplação, seja por sorteio ou por lance, não cabendo ao consorciado optar por sua quitação, desconto do crédito ou qualquer outra forma de tratamento.

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

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

I – será considerado o prêmio da Loteria Federal, conforme o cronograma oficial de extrações divulgado pela Caixa Econômica Federal, não se vinculando a dia fixo da semana. A apuração da pedra-chave será realizada no primeiro dia útil seguinte à data da extração definida pela Caixa Econômica Federal, sendo a assembleia geral ordinária de contemplação realizada na respectiva data de apuração, conforme exemplo abaixo:

Resultado do 1º prêmio da Loteria Federal: **20.282**

Número de participantes no grupo: **600**

O resultado do 1º prêmio da Loteria Federal (**20.282**) será dividido pelo número de participantes do grupo (**600**) = **33,803333** (serão consideradas 6 casas decimais após a vírgula). O número inteiro (**33**) será descartado, sendo considerada apenas a dízima (**0,803333**) que será multiplicado pelo número de participantes do grupo (**600**) = **0,803333 x 600 = 481,999800**. Neste exemplo a pedra vencedora será a **482**, pois será adotada a regra de aproximação quando após a vírgula o número for igual ou maior que **5**.

$$20.282 / 600 = 33,803333$$

$$0,803333 \times 600 = 481,999800$$

**Pedra chave: 482 (regra de aproximação)**

II – entende-se como pedra-chave o nº obtido conforme acima, que corresponderá à cota do consorciado e para efeito de sorteio na assembleia;

III – na hipótese da pedra-chave não estiver apta à contemplação, será considerada contemplada a de número acima (**483**), e, se este não estiver apta será a de número abaixo (**481**) e, assim sucessivamente até se encontrar uma cota apta;

IV – a pedra-chave valerá para todos os grupos que possuam o mesmo número máximo de participantes e também para os excluídos.

V – na hipótese de o resultado da divisão entre o prêmio da Loteria Federal e o número de participantes do grupo ser um número inteiro (sem dízima/casas decimais), ou quando a multiplicação da dízima pelo número de participantes resultar em zero, a pedra vencedora será a de maior número no grupo.

**Exemplo:** Resultado da loteria 81.000 dividido por 200 participantes = 405,0000. Sendo o valor após a vírgula igual a zero, este deve ser acrescido de uma unidade e multiplicado pelo número da cota de maior valor no grupo.

$$81.0000 / 200 = 405,0000$$

$$0,0000 \times 200 = 0$$

$$1 \times 200 = 200$$

§ 1º: Em caso de qualquer eventualidade ou caso fortuito que impeça a extração do sorteio pelo prêmio da Loteria Federal, nos moldes supracitados, poderá a Administradora, em regime emergencial e independente de assembleia geral extraordinária, substituí-la por outra extração divulgada pela Loteria Federal.

§ 2º: Ocorrida a hipótese do §1º, a Administradora ficará obrigada a convocar na assembleia geral extraordinária subsequente o modelo de sorteio que permanecerá em caráter transitório até a sua devida regularização.

§ 3º: Cessados os motivos que deram causa à alteração prevista neste regulamento, os sorteios automaticamente voltarão a vigorar sob o regime aqui proposto, exceto quando houver deliberação através de assembleia geral extraordinária em sentido contrário.

§ 4º. Eventual alteração do cronograma de extrações promovida pela Caixa Econômica Federal será automaticamente observada para os fins deste artigo, independentemente de alteração deste Regulamento ou de deliberação em assembleia geral extraordinária.

## DA CONTEMPLAÇÃO DO(A) CONSORCIADO(A) EXCLUÍDO(A)

- VI – A pedra-chave também valerá para contemplação do excluído, devendo ser observada a versão mais antiga, conforme exemplo;
- VII – entende-se como versão a ordem dos excluídos dentro de uma mesma cota;
- VIII – na hipótese da pedra-chave da versão não estiver apta à contemplação, será considerada contemplada a de número acima e, caso não estiver apta será a de número abaixo e assim sucessivamente.
- IX – será contemplada inicialmente a versão 1, que é a mais antiga, e havendo saldo serão contempladas as versões seguintes da mesma pedra-chave, sendo que, somente após a contemplação das versões é que serão alternadas as cotas.

**§ 1º:** Em caso de qualquer eventualidade ou caso fortuito que impeça a extração do sorteio pelo prêmio da Loteria Federal, nos moldes supracitados, poderá a Administradora, em regime emergencial e independente de assembleia geral extraordinária, substituí-la por outra extração divulgada pela Loteria Federal, portanto, eventual alteração do cronograma de extrações promovida pela Caixa Econômica Federal será automaticamente observada para os fins deste parágrafo, independentemente de alteração deste Regulamento ou de deliberação em assembleia geral extraordinária;

**§ 2º:** Ocorrida a hipótese do §1º, a Administradora ficará obrigada a convocar na assembleia geral extraordinária subsequente o modelo de sorteio que permanecerá em caráter transitório até a sua devida regularização.

**§ 3º:** Cessados os motivos que deram causa à alteração prevista neste regulamento, os sorteios automaticamente voltarão a vigorar sob o regime aqui proposto, exceto quando houver deliberação através de assembleia geral extraordinária em sentido contrário.

**§ 4º.** É facultado à administradora de consórcio readmitir consorciado excluído não contemplado no respectivo grupo de consórcio, mediante manifestação expressa e inequívoca do interessado, por qualquer forma passível de comprovação. São condições mínimas para a realização do procedimento:

- I – a quantidade resultante de cotas ativas no grupo na data da efetivação da readmissão não pode ultrapassar o número máximo de cotas ativas previstas para o grupo; e
- II – a verificação da capacidade de pagamento do interessado deve ser realizada previamente.

## DA OFERTA DE LANCES

**Cláusula 22.** A oferta de lance será até 10 (dez) minutos antes do horário de realização da assembleia geral ordinária de contemplação e serão admitidas ofertas:

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

**§ 1º:** O oferecimento de lance com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) somente é válido para o consorciado participante do grupo de consórcio de imóvel e atendidas as condições citadas no item V do ANEXO II.



**§ 2º.** A utilização de recursos de Lance Embutido e/ou FGTS deverá ser **expressamente declarada** no momento da oferta do lance. Uma vez contemplado com o uso de determinada modalidade de recurso, **não será permitida a alteração** da forma de pagamento do lance. **Caso o Consorciado contemplado não possua ou não obtenha a liberação dos recursos do FGTS**, a contemplação será cancelada, e o Consorciado deverá aguardar uma nova contemplação, nos termos deste Regulamento.

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

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

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

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

**Cláusula 24.** Se houver empate entre os ofertantes de lance, será considerada selecionada para a contemplação a de número posterior que mais se aproximar da pedra-chave considerada no sorteio, com início pela cota de número acima à pedra-chave e depois pela de número abaixo à pedra-chave, sempre nesta ordem.

**Parágrafo Único:** É facultado à Administradora, após análise sobre o grupo consorcial, limitar o percentual de oferta de lances, a fim de assegurar isonomia e igualdade de condições aos participantes, sem prejuízo de eventual previsão na ata de constituição do grupo.

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

**Parágrafo Único.** O(a) consorciado(a) poderá ofertar lance através da modalidade “caução”, a qual consiste em uma garantia ofertada pelo(a) consorciado(a) que possui interesse na aquisição de um bem, enquanto realiza seus pagamentos mensais e ainda não possui recursos em espécie para a oferta de lance. Nesta modalidade, há a possibilidade de ofertar como lance “caução” o seu próprio veículo (em cotas de veículo) e imóvel (em cotas de imóvel) para, posteriormente, realizar a venda do próprio bem da melhor forma que lhe convier, apenas quando for contemplado na carta de crédito que contratou. Para tanto, deverão ser respeitadas as seguintes regras:

I Para a oferta de lance caução no segmento de imóvel ou veículo, deverão ser respeitadas as seguintes condições cumulativamente:

a) O valor total do lance ofertado não poderá ser superior a 70% (setenta por cento) do valor total do crédito contratado pelo consorciado.

b) O valor utilizado como caução (bem móvel ou imóvel) não poderá exceder 70% (setenta por cento) do valor total do lance ofertado.

II Parágrafo Único - Para que haja a entrega dos valores contratados, o valor do bem a ser adquirido deve corresponder, no mínimo, à somatória do crédito líquido a ser recebido pelo consorciado, somado ao valor do lance ofertado como caução.- Em cotas de imóvel, faz-se necessária a apresentação de matrícula atualizada do imóvel em nome do(a) cliente, isto é, do imóvel que será dado como caução. Para a avaliação do bem, é necessário que o(a) cliente contrate engenheiro(a) responsável por análises de imóveis, descrevendo as características e valor do Imóvel. Todavia, nesta modalidade não se admite a quitação de

financiamento, reforma ou construção em terreno ou casa que foi dado como lance caução, pois a finalidade principal da “caução” não será atendida, qual seja, a troca de bem, ofertando como parte do pagamento o veículo ou imóvel que já possui.

III - Em cotas de veículo, faz-se necessária a apresentação de CRLV do bem a ser dado como caução, o qual será considerado através do preço de tabela FIPE. Referido veículo deverá estar na titularidade do consorciado ou de seu(sua) cônjuge/companheiro. No entanto, estando em nome do cônjuge/companheiro, deve ser enviada certidão de casamento ou escritura pública de união estável para avaliação.

IV - Não será permitida a oferta de lance caução nos segmentos de Eletros e Serviços.

V - É necessário que o bem a ser adquirido seja igual ou superior à somatória do crédito líquido com lance caução ofertado. Assim, esta modalidade permite que o(a) cliente proprietário de um bem possa oferecê-lo como parte do pagamento na aquisição de um novo bem, sem precisar vendê-lo antes da contemplação, ou seja, realizando a venda apenas após ser efetivamente contemplado.

**Cláusula 26.** A administradora divulgará o resultado oficial da assembleia do mês em até 48 (quarenta e oito) horas após a sua realização, ficando o resultado disponível para consulta no site [www.consorciumagalu.com.br](http://www.consorciumagalu.com.br), app do cliente, podendo os contemplados serem comunicados através de SMS, e-mail, telefone, e outros meios eletrônicos aqui não especificados, no primeiro dia útil que se seguir.

## O CRÉDITO E SUA UTILIZAÇÃO

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

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

**§ 2º.** O consorciado contemplado que for excluído mantém assegurada a sua contemplação, devendo ser adotadas as seguintes providências:

I - disponibilização ao consorciado do crédito parcial em valor correspondente ao percentual amortizado do valor atualizado do bem, do conjunto de bens, do serviço ou do conjunto de serviços objeto do contrato, deduzidas as obrigações financeiras pendentes em relação ao grupo de consórcio e à administradora de consórcio, inclusive as eventuais multas previstas em contrato; e

II - direcionamento ao fundo comum do grupo de consórcio da diferença entre o crédito original vinculado à contemplação e o crédito parcial apurado, bem como dos rendimentos provenientes da aplicação financeira sobre o crédito original vinculado à contemplação incidente entre a data em que o crédito foi colocado à disposição do consorciado e a data de sua exclusão. Na hipótese do valor de que trata este inciso ser insuficiente para cobrir o valor parcial remanescente do preço atualizado do correspondente bem, conjunto de bens, serviço ou conjunto de serviços atualizado, o valor da diferença decorrente deverá ser descontado do crédito parcial disponibilizado ao consorciado excluído.

**§ 3º.** Havendo alteração do crédito após a assembleia geral ordinária em que ocorreu a contemplação, não terá o consorciado direito à utilização do novo crédito, prevalecendo aquele vigente na assembleia em que ocorreu a contemplação.

**Cláusula 28.** O consorciado ativo contemplado poderá utilizar o crédito para adquirir o bem

referenciado na Proposta de Participação ou outro, obedecendo às disposições adiante citadas.

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

I - sobre bem móvel ou conjunto de bens móveis citado no inciso I do § 2º do art. 5º, se o contrato tiver como objeto qualquer bem mencionado nesse dispositivo;

II - bem móvel ou conjunto de bens móveis, novos, excetuados os referidos no item "I", se o contrato tiver como objeto bem móvel ou conjunto de bens móveis não referidos no item "I";

III - bem imóvel ou conjunto de bens imóveis, construídos ou na planta, inclusive terreno, com opção de uso para construção ou reforma, nos termos previstos no contrato, se o contrato tiver como objeto bem imóvel ou conjunto de bens imóveis;

IV - bem imóvel vinculado a empreendimento imobiliário, na forma prevista contratualmente, se o contrato tiver esse bem como objeto ; e

V - serviço ou conjunto de serviços, se o contrato tiver como objeto serviço ou conjunto de serviços;

VI - quitação total pelo consorciado de financiamento de sua titularidade cujo objeto seja da mesma categoria do bem ou do serviço objeto do contrato de consórcio, na forma prevista contratualmente;

VII - pagamento ao consorciado excluído, após a contemplação, do crédito parcial em espécie ou por meio de transferência dos recursos para conta de depósitos ou conta de pagamento de sua titularidade, deduzidas, por ocasião do seu recebimento, as multas eventualmente aplicáveis previstas em contrato;

VIII - pagamento em favor da administradora de consórcio, nas situações previstas na Resolução nº 285; e

IX - outros pagamentos, nos casos de que tratam os arts. 18, § 3º, e 22, da Resolução nº 285, do Banco Central do Brasil.

**§ 2º.** Caso o consorciado contemplado adquira bem, conjunto de bens, serviço ou conjunto de serviços com preço inferior ao valor do respectivo crédito, a diferença deve ser utilizada, a critério do consorciado, para:

I - pagamento de obrigações financeiras, vinculadas ao bem ou ao serviço, observado o limite total de 10% (dez por cento) do valor do crédito objeto da contemplação, relativamente às despesas com transferência de propriedade, tributos, registros cartoriais, instituições de registro, seguros ou tarifas ou ressarcimento de despesas em favor da administradora de consórcio;

II - quitação das prestações vincendas na forma estabelecida no contrato; ou

III - devolução em espécie ao consorciado ou por meio de transferência para conta de depósitos ou conta de pagamento de sua titularidade, mediante quitação das obrigações financeiras para com o grupo e a administradora de consórcio.

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

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

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

**§ 5º.** Após quitação do financiamento pela Administradora, o consorciado obriga-se à apresentar no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após quitação do imóvel, a matrícula do mesmo constando a devida alienação em favor da Administradora, sob pena de não o fazendo no prazo citado responder cível e criminalmente, além de responder pelas despesas a que der causa.

**Cláusula 29.** É facultado ao consorciado contemplado receber o valor do crédito em espécie ou por meio de transferência dos recursos para conta de depósitos ou conta de pagamento de sua titularidade, caso ainda não tenha utilizado o respectivo crédito após decorridos cento e oitenta dias da contemplação, mediante quitação das obrigações financeiras para com o grupo e a administradora de consórcio.

**Cláusula 30.** Se o valor do bem adquirido for:

- I – superior ao crédito, o consorciado ficará responsável pelo pagamento da diferença, a qual deverá ser paga diretamente ao fornecedor;
- II – se inferior ao crédito:
  - a) a diferença será utilizada para pagar prestações vincendas na forma estabelecida neste contrato;
  - b) se o seu débito junto ao grupo estiver integralmente quitado, receberá a diferença em espécie.
  - c) a diferença da sobra de crédito poderá ser utilizada para reembolso de despesas referentes ao registro das garantias prestadas, bem como seguro residencial ou veicular, a depender de qual segmento a cota se refere, desde que não ultrapassem 10% do valor do crédito contratado e sejam devidamente comprovadas.

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

**Cláusula 32.** A diferença da sobra de crédito poderá ser utilizada para reembolso de despesas referentes ao registro das garantias prestadas, bem como seguro residencial ou veicular, a depender de qual segmento a cota se refere, desde que não ultrapassem 10% do valor do crédito contratado e sejam devidamente comprovadas.

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

## **DAS GARANTIAS**

### **BEM MÓVEL**

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

**Parágrafo único.** A administradora na qualidade de gestora dos negócios do grupo poderá impor condições para aquisição do bem a ser dado em garantia, tais como, ano de aquisição, laudos de avaliação por engenheiros ou empresas especializadas e outras necessárias à manutenção das garantias e aqui não exemplificadas, cujo pagamento será de responsabilidade exclusiva do(a) consorciado(a).

**Cláusula 35:** Após apresentados todos os documentos exigidos ao contemplado ativo do segmento de bem móvel, constantes no Anexo 1 desse regulamento, a administradora terá o prazo de até 03 (três) dias úteis para apreciar as informações relativas ao cadastro e as garantias exigidas. Caso se faça necessária a solicitação de pendências e/ou documentos adicionais, o prazo de análise desse novo envio será também de até 03 (três) dias úteis.

§ 1º - A administradora, ao analisar o cadastro do contemplado ativo irá realizar procedimentos para liberação do crédito, tais como: (i) consultas nos órgãos de proteção ao crédito (SCPC, Serasa, QUOD e outros), consultas de eventuais apontamentos também vinculados ao cônjuge ou companheiro; (ii) verificará a capacidade financeira e comprometimento da renda; (iii) analisará o comportamento do contemplado ativo perante o mercado; (iv) analisará as empresas vinculadas ao CPF do consorciado ativo, cônjuge ou companheiro; e (v) analisará os sócios vinculados ao CNPJ, quando se tratar de consorciado pessoa jurídica.

I – No caso de cotas referentes a veículos de transporte em geral, caso não seja apresentado pelo consorciado o documento de habilitação para a condução do bem, a exemplo da CNH, a Administradora poderá solicitar informações e documentos adicionais sobre qual será o condutor da garantia.

II – Nas análises referentes ao veículos de transporte no geral, serão avaliados critérios como: estado de conservação, regularidade perante os órgãos públicos, avaliação de liquidez, ausência de ônus, ausência de passagem por leilão e atendimento ao ano limite de fabricação, conforme mencionado abaixo:

- a) Veículos de passeio e utilitários: Máximo de 10 (dez) anos de fabricação.
- b) Motocicletas: Máximo de 10 (dez) anos de fabricação.
- c) Caminhões: Máximo de 20 (vinte) anos de fabricação.
- d) Reboques e semirreboques: Máximo de 05 anos de fabricação e condicionado à alienação do conjunto (caminhão + reboque/semirreboque).
- e) Ônibus e micro-ônibus: Máximo de 07 (sete) anos de fabricação.
- f) Aeronaves: Máximo de 10 anos de fabricação.
- g) Embarcações no geral: Permitida apenas a aquisição do bem novo. Em situação excepcional quando da aquisição de bem usado, estará o consorciado condicionado à apresentação de outra garantia substitutiva que atenda os requisitos definidos pela Administradora.

III - O contemplado ativo que optar pela aquisição de máquinas e equipamentos agrícolas deverá apresentar uma garantia substitutiva, sendo veículo de sua propriedade livre de ônus como garantia complementar ao crédito liberado, com valor igual ou superior ao saldo devedor e atendidas as exigências mencionadas acima.

IV – A Administradora poderá reprovar o bem móvel apresentado, caso ele esteja em desacordo com as regras definidas pela Administradora ou que o mesmo represente risco de garantia perante o grupo consorcial.

V – Após aprovada a garantia móvel apresentada, realizadas a devida formalização contratual de alienação e alienação perante o órgão responsável, a Administradora realizará em até 03 (três) dias úteis, o pagamento do crédito na conta do favorecido.

§ 2º. Os veículos que possuírem avarias, sejam quais forem, com histórico ou não de leilão, não serão aceitos pela administradora.

§ 3º. O contemplado ativo que optar pela aquisição de máquinas e equipamentos agrícolas deverá apresentar veículo de sua propriedade livre de ônus como garantia complementar ao crédito liberado, com valor igual ou superior ao saldo devedor, devendo ser obedecidas as exigências contidas no item III, do ANEXO I.



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

## **BEM IMÓVEL**

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

**§ 1º.** A utilização do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) pelo consorciado contemplado do segmento de imóvel para pagamento de lance ou complemento de seu crédito somente será efetuada pela Caixa Econômica Federal (CEF) ou qualquer outro Agente Financeiro do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), nos termos do Manual da Casa Própria, observadas as disposições baixadas pelo Conselho Curador do FGTS.

**§ 2º.** O procedimento citado no item anterior poderá ser efetuado pela administradora, se disponível o serviço no momento da solicitação, a qual cobrará pelos respectivos procedimentos. O consorciado também poderá optar por outra empresa credenciada, sem vínculo com a Administradora, para efetuar a referida operação, ficando ao seu encargo os respectivos custos.

**§ 3º.** É facultado à Administradora reprovar o cadastro do vendedor do imóvel, bem como o próprio bem imóvel, após análise dos documentos apresentados e identificadas restrições ou ações judiciais que coloquem em risco a operação de venda e compra.

**§ 4º.** A Administradora não praticará a Alienação Fiduciária Superveniente, prevista no art. 22, §3º, da Lei 9514/97, exceto se a alienação primaz e/ou anteriores, forem exclusivamente destinadas a esta Administradora.

**§ 6º.** Havendo a necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial, o inadimplemento de quaisquer das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária faculta à Administradora de Consórcios declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel, inclusive quando a titularidade decorrer do disposto no art. 31, da Lei nº 9.514/97.

**Cláusula 38.** Após apresentados todos os documentos exigidos ao contemplado ativo do segmento de bem imóvel, constantes no Anexo 2 desse regulamento, a administradora terá o prazo de até 10 (dez) dias úteis para apreciar as informações relativas ao cadastro e as garantias exigidas. Caso se faça necessária a solicitação de pendências e/ou documentos adicionais, o prazo de análise desse novo envio será também de até 10 (dez) dias úteis.

**§ 1º.** A administradora, ao analisar o cadastro do contemplado ativo irá realizar procedimentos para liberação do crédito, tais como: (i) consultas nos órgãos de proteção ao crédito (SCPC, Serasa, QUOD e outros), consultas de eventuais apontamentos também vinculados ao cônjuge ou companheiro; (ii) verificará a capacidade financeira e comprometimento da renda; (iii) analisará o comportamento do contemplado ativo perante o mercado; (iv) analisará as empresas vinculadas ao CPF do consorciado ativo, cônjuge ou companheiro; e (v) analisará os sócios vinculados ao CNPJ, quando se tratar de consorciado pessoa jurídica.

**§ 2º.** Além das verificações relativas ao consorciado/tomador de crédito, serão realizadas análise dos proprietários e cônjuges do imóvel a ser adquirido/oferecido como garantia, tais como: (i) consultas nos órgãos de proteção ao crédito (SCPC, Serasa, QUOD e outros),

análise das certidões judiciais e demais verificações que se fizerem necessárias para aperfeiçoamento da garantia. Caso o imóvel a ser alienado seja de propriedade de pessoa jurídica, além das consultas referentes ao vendedor, serão apreciados também os sócios vinculados.

I – Nas análises referentes ao imóvel a ser adquirido/oferecido em garantia, serão avaliados critérios como: estado de conservação, regularidade perante os órgãos públicos, avaliação de liquidez a ser realizada por engenheiro previamente cadastrado pela Administradora e demais verificações que se fizerem necessárias.

II – A Administradora poderá reprová-lo o imóvel apresentado, caso entenda que ele não representa segurança necessária para o grupo consorcial.

III – A Administradora não aceitará em alienação a fração ideal de imóveis, mas apenas imóveis com registro individual de matrícula.

IV – O consorciado que optar pela aquisição de imóvel na planta, deverá apresentar outro imóvel em sua titularidade como garantia substitutiva, o qual passará por análise e sendo aprovado deverá ser devidamente alienado no cartório de registro competente

**§ 3º. Das operações de reforma e construção** deverão também ser observados os seguintes procedimentos:

I – se optar pela construção em terreno de sua propriedade devidamente quitado, terá os valores correspondentes ao seu crédito, liberados em parcelas, após a lavratura da escritura de pacto de alienação fiduciária do terreno, a favor da administradora, conforme a execução do cronograma físico-financeiro da obra, devidamente vistoriada pela administradora. O pagamento que trata esse item será realizado em etapas, conforme execução da obra e mediante laudos realizados por engenheiro previamente credenciado pela Administradora;

II – Caso o consorciado opte pela utilização de crédito para reforma, o crédito será liberado após a formalização da garantia com pacto de alienação fiduciária sobre o imóvel a ser reformado. O pagamento que trata esse item será realizado em etapas, conforme execução da obra e mediante laudos realizados por engenheiro previamente credenciado pela Administradora.

III – quando houver opção pela construção, poderá ser destinado até 30% (trinta por cento) do valor do crédito para a aquisição de terreno, assim que o mesmo estiver devidamente alienado no cartório de registro competente em favor da Administradora;

IV – 60% (sessenta por cento) como crédito de construção, pago em etapas conforme evolução da obra, até a sua completa conclusão. O valor referente aos 60% destinados a obra será pago conforme as etapas da construção forem sendo executadas e apresentadas para avaliação da Administradora.

V – O valor a ser recebido em cada etapa corresponde ao percentual executado referente à aferição realizada, proporcionalmente ao valor disponível do crédito destinado à construção. Tais aferições e seus respectivos laudos serão realizados por engenheiro previamente credenciado pela Administradora, mediante conclusão das etapas do cronograma.

VI – 10% (dez por cento) para pagamento final, após a averbação da construção na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis;

VII – o pagamento do crédito de cada etapa da obra somente será efetuado após avaliação efetuada por engenheiro contratado pela administradora atestando a devida conclusão da mesma.

VIII – Não será aceita fração ideal de imóvel para fins de alienação fiduciária em garantia, mas, tão somente matrículas que estejam individualizadas.

IX - A Administradora reserva-se o direito de recusar a alienação de bens imóveis considerados essenciais à atividade do Tomador de Crédito, incluindo, mas não se limitando a, unidades industriais, estabelecimentos comerciais e quaisquer outros bens em condições análogas ou de similar imprescindibilidade.

X - A exemplo do item anterior, a Administradora recusará a alienação de bens imóveis

que apresentem ou sejam passíveis de risco ambiental, incluindo, mas não se limitando a, postos de combustíveis, imóveis rurais com área destinada à reserva legal e quaisquer outros bens em condições análogas.

XI - A administradora reserva-se do direito de realizar a cobrança de laudos adicionais de avaliação, caso o consorciado solicite a aferição da execução da obra antes da efetiva conclusão da etapa.

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

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

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

**Parágrafo único.** O contemplado do segmento de serviços deverá apresentar um bem (veículo) em garantia, cujo valor deverá ser maior ou igual ao saldo devedor e observados os critérios exigidos pela Administradora com relação ao seu limite de ano e observadas às exigências previstas na letra “c”, do item VI, do ANEXO I.

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

## SERVIÇOS

**Cláusula 43.** Após apresentados todos os documentos exigidos ao contemplado ativo do segmento de serviços, constantes no Anexo 1 desse regulamento, a administradora terá o prazo de até 03 (três) dias úteis para apreciar as informações relativas ao cadastro e as garantias exigidas. Caso se faça necessária a solicitação de pendências e/ou documentos adicionais, o prazo de análise desse novo envio será também de até 03 (três) dias úteis.

**§ 1º** - A administradora, ao analisar o cadastro do contemplado ativo irá realizar procedimentos para liberação do crédito, tais como: (i) consultas nos órgãos de proteção ao crédito (SCPC, Serasa, QUOD e outros), consultas de eventuais apontamentos também vinculados ao cônjuge ou companheiro; (ii) verificará a capacidade financeira e comprometimento da renda; (iii) analisará o comportamento do contemplado ativo perante o mercado; (iv) analisará as empresas vinculadas ao CPF do consorciado ativo, cônjuge ou companheiro; e (v) analisará os sócios vinculados ao CNPJ, quando se tratar de consorciado pessoa jurídica.

**§ 2º** O consorciado do segmento de serviços que tenha adquirido cota(s) com crédito igual ou inferior a R\$17.000,00, deverá apresentar (quando da contemplação) um fiador como garantia complementar, o qual deverá atender aos critérios exigidos pela Administradora e observadas às exigências previstas no item II, do ANEXO I

**§ 3º** O consorciado do segmento de serviços que tenha adquirido cota(s) com crédito igual ou superior a R\$17.000,01, deverá apresentar (quando da contemplação) uma garantia complementar veicular em alienação, sendo necessário que a mesma atenda aos critérios

exigidos pela Administradora, conforme descrito abaixo e também observadas às exigências previstas na letra “c”, do item VI, do ANEXO I.

§ 4º Para definição das regras acima descritas considera-se como total de crédito, a somatória de outras cotas adquiridas pelo consorciado no mesmo segmento.

I - Na análise referente a garantia veicular da cota serão avaliados critérios como: estado de conservação, regularidade perante os órgãos públicos, avaliação de liquidez, ausência de ônus, ausência de passagem por leilão e atendimento ao ano limite de fabricação, sendo limitado ao máximo de 10 (dez) anos de fabricação.

II – A Administradora poderá reprová-la garantia veicular apresentada, caso ela esteja em desacordo com as regras definidas pela Administradora ou que a mesma represente risco de garantia perante o grupo consorcial. Os veículos que possuírem avarias, sejam quais forem, com histórico ou não de leilão, não serão aceitos pela administradora.

IV – Após aprovada a garantia veicular apresentada, a devida formalização contratual de alienação, a alienação perante o órgão responsável, e os documentos comprobatórios da contratação do serviço a Administradora realizará em até 03 (três) dias úteis, o pagamento do crédito na conta do favorecido.

Parágrafo único: Para fins de definição da garantia aplicável, conforme descrito no § 2 § 3 e § 4º, serão somados os valores de:

- a) Vendas de mais de uma cota para o mesmo CPF ou CNPJ.
- b) Vendas para membros do mesmo núcleo familiar (com compartilhamento de renda familiar).
- c) Vendas para CPF/CNPJ que possuam vínculo entre si.

**Cláusula 44.** O consorciado, inclusive o excluído, poderá a qualquer tempo transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, mediante prévia anuência da administradora e adimplida a respectiva taxa, que corresponde ao montante de:

- a) 1% (um por cento) sobre o valor do crédito vigente para cotas não contempladas.
- b) 1,5% (um e meio por cento) sobre o valor do crédito vigente para cotas contempladas com ou sem o bem, observando-se que:

§ 1º. A administradora somente efetuará a cessão da cota contemplada depois de satisfeitas as garantias previstas nas cláusulas 34,35 e 37,38 dos documentos mencionados nos ANEXOS I e II, e aprovado o cadastro pela administradora.

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

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

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

§ 5º. A administradora efetuará a cessão de cotas contempladas e ainda não faturadas mediante análise pessoal do cessionário, observando os critérios contidos nas cláusulas 34, 35 e 37,38 sendo que, no momento da apresentação do bem serão realizadas novas análises

§ 6º. A administradora efetuará a cessão de cotas contempladas com o bem mediante análise pessoal do cessionário, observando os critérios contidos nas cláusulas 34, 35 e 37,38 e posteriormente com a transferência da garantia alienada ao cessionário.

§ 7º. A administradora efetuará a cessão de cotas não contempladas mediante consultas do cessionário nos bureaus (Serasa, SCPC, Quod e outros).

§ 8º. Em caso de não aprovação do cessionário não haverá devolução da taxa de análise de

cessão de cotas e a cota permanecerá na titularidade do cedente, obedecendo ao citado no parágrafo 2º desta cláusula.

### DA REPROVAÇÃO DO CRÉDITO

**Cláusula 45.** A administradora, ao seu critério, reprovará o cadastro do contemplado ativo e do cessionário que: (i) contiver restrições negativas nos órgãos de proteção ao crédito e/ou ações judiciais em seu nome, do cônjuge ou companheiro e empresa vinculada, (ii) contiver restrições negativas nos órgãos de proteção ao crédito e/ou ações judiciais em nome dos sócios vinculados ao CNPJ (iii) não comprovação e comprometimento da capacidade financeira; (iv) garantias complementares insuficientes; (v) apresentação de documentos inidôneos e (vi) o bem dado em garantia não for aprovado.

§ 1º. Eventual reanálise do cadastro somente poderá ser solicitada após 30 (trinta) dias da decisão inicial, caso haja alteração no cenário que ocasionou a recusa.

§ 2º. A apresentação de documentos solicitados e das garantias complementares não implica a obrigatoriedade da administradora em aprovar o cadastro do contemplado ativo e do cessionário.

### O FUNDO COMUM

**Cláusula 46.** Considera-se fundo comum, os recursos do grupo destinados à atribuição de crédito aos consorciados contemplados ativos para aquisição do bem ou serviço e à restituição aos consorciados excluídos dos respectivos grupos, bem como para outros pagamentos previstos neste contrato.

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

**Cláusula 47.** Os recursos do fundo comum serão utilizados para pagamento de contemplação nos termos da cláusula 27, §§ 2º e 3º.

### O FUNDO DE RESERVA

**Cláusula 48.** O fundo de reserva se contratado na Proposta de Participação somente pode ser utilizado para:

I - cobertura de eventual insuficiência no período de recursos do fundo comum para:

- a) realização das contemplações por sorteio previstas para a respectiva assembleia geral ordinária;
- b) compensação da perda de poder aquisitivo do grupo de consórcio, de que trata o art. 25-B, § 1º, inciso II, da Resolução nº 285, do Banco Central do Brasil;
- c) compensação do impacto de eventual substituição do bem, do conjunto de bens, do serviço ou do conjunto de serviços objeto do contrato, de que trata o art. 30, parágrafo único, inciso III, da Resolução nº 285, do Banco Central do Brasil;

II - pagamento de prêmio de seguro para cobertura de inadimplência de prestações de consorciados;

III - pagamento de despesas e custos de adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais com vistas ao recebimento de valores devidos ao grupo; e

IV - contemplações adicionais, por sorteio, desde que não comprometida a utilização do fundo de reserva para as finalidades previstas nos incisos I a III.



## **A REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Cláusula 49.** A remuneração da administradora pela formação, organização e administração do grupo de consórcio até o seu encerramento será constituída: (i) pela taxa de administração pactuada na Proposta de Participação; (ii) por aqueles previstos na cláusula 49; (iii) de parte da multa citada no §1º, da cláusula 6ª; e (iv) do § 1º da cláusula 56 deste contrato.

## **DOS JUROS MORATÓRIOS E MULTA**

**Cláusula 50.** Os valores recebidos relativos a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, e multa de 2% do valor da prestação em atraso, calculada sobre o crédito indicado na Proposta de Participação vigente, serão destinados, em igualdade, ao grupo e à administradora.

## **DAS ASSEMBLEIAS**

### **DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA**

**Cláusula 51.** As assembleias gerais podem ser realizadas por meio presencial ou virtual, bem como por meio de procedimentos diversos que permitam a livre manifestação de vontade dos consorciados, instaladas com qualquer número de consorciados do grupo, representantes legais ou procuradores devidamente constituídos.

**§ 1º.** As datas, horários e local de realização da assembleia geral ordinária constarão nos boletos de pagamento, no site [www.consorcioMagalu.com.br](http://www.consorcioMagalu.com.br) e no “app do cliente”.

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

**§ 3º.** O consorciado poderá a qualquer tempo solicitar à administradora informações relativas ao seu grupo de participação.

**§ 4º.** Podem votar os consorciados adimplentes com suas obrigações financeiras, diretamente ou por meio de seus representantes legais ou procuradores devidamente constituídos.

**§ 5º.** As deliberações serão tomadas por maioria simples dos votos dos presentes, não se computando os votos em branco.

**§ 6º.** Para efeito do disposto nos §§ 4º e 5º, também se consideram presentes os consorciados que, atendendo as condições de que trata o § 2º, enviarem seus votos por correspondência, física ou eletrônica, com controle de recebimento, ou outra forma previamente pactuada.

**§ 7º.** Os votos enviados na forma do § 4º serão considerados válidos, desde que recebidos pela administradora de consórcio até o último dia útil que anteceder o da realização da assembleia geral.

### **DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**

**Cláusula 52.** A assembleia geral extraordinária será convocada pela Administradora, por iniciativa própria, ou fazê-la no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis por solicitação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos consorciados do grupo.

**Cláusula 53.** A cada cota de consorciado ativo corresponderá um voto nas deliberações das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias, que serão tomadas por maioria simples.

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

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

**Cláusula 54.** Somente o consorciado ativo não contemplado participará da tomada de decisões em assembleia geral extraordinária convocada para deliberar sobre:

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

## **DO ENCERRAMENTO DO GRUPO**

**Cláusula 55.** Dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data de realização da última assembleia de contemplação do grupo de consórcio, a administradora deverá comunicar aos consorciados que não tenham utilizado os respectivos créditos, bem como aos consorciados excluídos e ativos com direito a rateio de saldos remanescentes, que os valores de sua propriedade estão à disposição para recebimento em espécie.

**§ 1º.** Os valores referidos nesta cláusula são de direito do próprio consorciado, devendo a Administradora informá-los sobre a referida disponibilidade mediante os canais de comunicação previstos neste contrato

**§ 2º.** Para viabilizar a devolução célere de seus recursos, é obrigação do consorciado manter seus dados bancários e cadastrais permanentemente atualizados perante a Administradora, podendo fazê-lo a qualquer tempo através da Central de Atendimento ou pelo site oficial na aba "Sou Cliente".

**§ 3º.** O consorciado poderá autorizar que a devolução de seus créditos e eventuais rateios ocorra de forma automática, mediante depósito nos dados bancários completos e validados no sistema da Administradora.

**Cláusula 56.** O encerramento do grupo deve ocorrer no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da realização da última assembleia de contemplação do grupo de consórcio e desde que decorridos, no mínimo, 30 (trinta) dias da comunicação de que trata a cláusula anterior, quando se procederá à definitiva prestação de contas do grupo, discriminando-se:

- I - as disponibilidades remanescentes dos respectivos consorciados e participantes excluídos, incluindo saldos remanescentes do fundo comum e, se houver, fundo de reserva;
- II - os valores pendentes de recebimento, objeto de cobrança judicial.

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

**§ 2º.** Havendo débitos pendentes em outras cotas do(a) mesmo(a) titular, a Administradora reserva-se da prerrogativa de utilizar o saldo previsto no §1º para a respectiva quitação, ainda que de grupos distintos, dispensando prévia comunicação

**§ 3º.** Prescreverá em 5 (cinco) anos a pretensão do consorciado ou do excluído contra o grupo ou a administradora, e destes contra aqueles, a contar da data referida na cláusula 55.

## **DOS RECURSOS NÃO PROCURADOS**

**Cláusula 57.** As disponibilidades financeiras remanescentes na data do encerramento do grupo são consideradas recursos não procurados pelos respectivos consorciados e participantes excluídos.

**§ 1º.** A administradora cobrará taxa de permanência de 10% (dez por cento) a cada período de 30 (trinta) dias sobre os recursos não procurados, inclusive na hipótese de impossibilidade de devolução por falta de atualização dos dados bancários pelo consorciado, depois de esgotados os procedimentos de comunicação.

**§ 2º.** A administradora depois de esgotados os procedimentos de comunicação aos excluídos ou contemplados ativos, quando o recurso for igual ou inferior a R\$50,00 (cinquenta reais) poderá efetuar a apropriação do numerário de única vez.

**§ 3º.** Se, depois de esgotados todos os procedimentos de comunicação citados no § 1º desta cláusula e ocorrer o quanto previsto no § 2º, o consorciado contactar a administradora, esta efetuará a restituição do valor de forma integral, no limite citado no § 2º.

## DOS SEGUROS

**Cláusula 58.** O seguro de vida (prestamista) é comercializado em apartado às cotas de consórcio, tendo o consorciado total liberdade para sua contratação. Este tem como objetivo garantir, nos casos previstos em apólice vigente, o pagamento de uma indenização nos limites e condições previstas à época do sinistro.

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

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

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

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

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

**§ 6º.** Em qualquer hipótese de conflito aparente prevalecerá o previsto na apólice do seguro de vida contratado, cabendo ao consorciado a obrigação de ciência das regras vigentes.

**§ 7º.** No caso de falecimento de consorciado titular de cota não contemplada protegida por seguro vinculado a grupo de consórcio, o valor pago por seguradora ou entidade prestadora de serviço da espécie, deve ser considerado como lance vencedor, para fins da primeira assembleia geral ordinária subsequente com recursos suficientes para contemplação, se o montante da indenização for igual ou superior ao saldo devedor da cota.

**Cláusula 59.** Visando cobertura de inadimplência de prestações de consorciados contemplados, é facultada à administradora a contratação de seguro de quebra de garantia.

**Cláusula 60.** A apólice contratada com Seguradora, onde a administradora figurará como Estipulante, terá vigência anual, sendo que, na renovação da apólice poderá ocorrer alteração no percentual (%) do prêmio a ser recolhido mensalmente pelo consorciado e indicado na Proposta de Participação.

**Cláusula 61.** Prescreve em 1 (um) ano o prazo para o consorciado e seus beneficiários reivindicarem os direitos relativos ao seguro.

## DA PROTEÇÃO DE DADOS

**Cláusula 62.** Os consorciados obrigatoriamente devem tomar ciência da política de privacidade e outros documentos específicos à Lei nº 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais ("LGPD") publicados pela empresa em seu website institucional ou recebidos por qualquer outro meio de comunicação estabelecido.

**Cláusula 63.** O consorciado poderá, a qualquer tempo, solicitar informações relacionadas ao tratamento de seus Dados Pessoais, usufruindo das prerrogativas estabelecidas na legislação vigente e por outros normativos infralegais aplicáveis.

**Cláusula 64.** Além do consentimento para o tratamento de dados colhido de forma específica ("opt in") na relação estabelecida por esse regulamento, todos os consorciados reafirmam tal concordância quando relacionados à qualquer ato vinculado à finalidade do produto contratado, com exceção ao que tiverem se manifestado contrários expressamente e não forem obrigatórios por lei.

**Cláusula 65.** Os consorciados reafirmam plena ciência que o tratamento de dados aqui estabelecido também deriva, independente de consentimento, das legislações legais aplicáveis, assim como das normativas específicas do Banco Central do Brasil.

## DISPOSIÇÕES FINAIS

**Cláusula 66.** A administradora deverá adotar, de imediato, os procedimentos legais necessários à execução de garantias, se o contemplado que tiver utilizado seu crédito atrasar o pagamento das prestações.

**Cláusula 67.** Nos casos em que ocorrer a retomada do bem, judicial ou extrajudicialmente, a administradora deverá vendê-lo no mercado.

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

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

**Cláusula 68.** O contemplado ativo de imóvel oferecedor de garantia por meio de alienação fiduciária ficará responsável pelo pagamento integral das obrigações pecuniárias estabelecidas no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, inclusive da parte que remanescer após a execução dessa garantia.

**Cláusula 69.** Os casos omissos neste contrato, quando de natureza administrativa, serão resolvidos pela administradora, "*ad referendum*" da assembleia geral de consorciados.

**Cláusula 70.** Aplica-se subsidiariamente a este contrato a Lei nº 11.795, de 08 de outubro de 2008 e a Resolução nº 285, do Banco Central do Brasil.

**Parágrafo único.** O consorciado, mesmo que excluído do grupo, está obrigado a manter atualizadas suas informações cadastrais perante a administradora, em especial do endereço, número de telefone, e-mail e dados relativos à conta de depósito ou conta de pagamento de sua titularidade, inclusive chave PIX, se possuir, a qual está sujeita a disponibilidade e desde que haja requerimento prévio.

**Cláusula 71.** O consorciado poderá, a qualquer tempo e mediante solicitação à Central de Atendimento, obter a segunda via do seu contrato de adesão e demais documentos.

**Cláusula 72.** O consorciado poderá optar pela entrega do bem em praça diversa da constante no contrato de adesão, respeitando todos os demais dispositivos deste Regulamento.

**Cláusula 73.** Fica eleito o foro da Comarca de domicílio do consorciado, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja para solução dos problemas originados da execução deste contrato.

**Cláusula 74.** O pagamento da primeira prestação pelo consorciado implica na aceitação do presente contrato, bem como do conhecimento de suas cláusulas, cujo teor encontra-se disponível para consulta e impressão no site [www.consorciomagalu.com.br](http://www.consorciomagalu.com.br).

**O CONSORCIADO PODERÁ DIRIMIR QUALQUER DÚVIDA OU INFORMAÇÃO NOS CANAIS DE ATENDIMENTO DA EMPRESA (SAC), DELIMITADOS NAS OPÇÕES ASSINALADAS ABAIXO:**

Central de Atendimento  
(11) 3185-7300  
Segunda a sexta: 9h às 18h  
Sábado: 9h às 13h (exceto feriados)  
[atendimento@consorciomagalu.com.br](mailto:atendimento@consorciomagalu.com.br)

Ouvidoria  
0800 3401214  
(opção 2)  
Segunda a sexta: 9h às 18h  
Sábado: 9h às 13h (exceto feriados)  
[ouvidoria@consorciomagalu.com.br](mailto:ouvidoria@consorciomagalu.com.br)

## **ANEXO I**

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

### **I – CONSORCIADO**

#### **1.1 – PESSOA FÍSICA**

- a) Ficha cadastral devidamente preenchida;
- b) Cópia do RG e CPF;
- c) Cópia da CNH do consorciado ou do condutor do veículo a ser adquirido;



- d) Cópia da certidão de estado civil (certidão de nascimento ou certidão de casamento) atualizada com as respectivas averbações, com emissão em prazo igual ou inferior a 90 dias.
- se o regime de casamento for o de comunhão universal de bens deverá ser apresentada cópia da “escritura de pacto antenupcial”.
- e) Cópia do comprovante de residência (conta de luz, água) que deverá estar nominal ao cliente ou, comprovante em nome de pai / mãe / cônjuge desde que seja comprovado pela certidão de estado civil;
- Deverá estar nominal ao cliente (conta de água ou luz) ou, caso seja oriundo de locação, apresentar comprovante (conta de água ou luz) em nome do proprietário do imóvel e comprovante em nome do cliente que poderá ser (TV por assinatura, celular ou fatura de cartão).
  - Serão aceitos comprovante em nome de pai / mãe / cônjuge desde que seja comprovando pela certidão de estado civil.
- f) Cópia do comprovante de renda (holerite, declaração do imposto de renda com o comprovante de entrega e cópia da carteira profissional páginas qualificação civil, foto e último registro), ou:
- se a renda for proveniente de aluguel, apresentar cópia do contrato de locação e os 03 últimos recibos de pagamento do aluguel.
  - se a renda for proveniente de carteira assinada, apresentar a carteira de trabalho (página foto, qualificação civil e página do registro de trabalho atual) e os 03 últimos holerites.
  - se a renda for proveniente como profissional liberal, autônomo, empresário, e outros, apresentar comprovação da atividade, como, por exemplo: alvará de funcionamento, carteira de identificação profissional, contrato de prestação de serviços, e outros. Extrato bancário com movimentação financeira dos últimos 3 meses e/ou Imposto de Renda declarado dentro do prazo.
- g) Comprovar renda superior a 5 (cinco) vezes o valor da mensalidade;
- h) Certidão das matrículas atualizadas dos imóveis constantes da declaração do imposto de renda;
- i) Certidão negativa de tributos federais;
- j) Se trabalhador com registro em carteira:
- 03 últimos holerites ou declaração Imposto de Renda de Pessoa Física atual com recibo de protocolo entregue dentro do prazo na Receita Federal e cópia da carteira profissional nas páginas da foto, qualificação civil, último registro e caso a carteira tenha alguma alteração nestas páginas enviar também a página que consta a alteração.
- k) Se Profissional liberal/autônomo:
- Declaração de Imposto de Renda de Pessoa Física atual com recibo de protocolo entregue dentro do prazo na Receita Federal, juntamente com documentos comprobatórios da atividade e guias pagas do Darf em caso de imposto a pagar;
  - Extrato de movimentação bancária referente aos três últimos meses. O extrato deverá ser retirado diretamente no caixa eletrônico ou deverá ser o PDF original, emitido no App do banco. Não serão aceitos prints ou extratos sem identificação.
- l) Se Aposentado:
- Três últimos extratos de pagamento do benefício juntamente como termo de concessão do benefício constando início e termino OU extrato emitido diretamente no INSS.
  - Deverá enviar termo de concessão do benefício constando início e termino OU extrato emitido diretamente no INSS.
- m) Se Produtor Rural:
- Nota fiscal de Produtor Rural de venda do produto dos últimos 12 meses, juntamente com o extrato de movimentação bancária referente aos três últimos meses. O extrato deverá

ser retirado diretamente no caixa eletrônico ou deverá ser o PDF original, emitido no App do banco. Não serão aceitos prints ou extratos sem identificação;

- Extrato da Cooperativa com o valor da venda dos últimos 12 meses dos produtos comercializados pelo garantido;
- OU Declaração de Imposto de Renda de Pessoa Física atual com recibo de protocolo entregue dentro do prazo na Receita Federal juntamente com os documentos comprobatórios da atividade (exemplos - carnê do INSS, notas fiscais, alvará de funcionamento, etc.).

n) Se Empresário:

- Extrato do Simples Nacional atualizado, caso a empresa seja optante;
- Extrato de movimentação bancária referente aos três últimos meses, que deverá ser retirado diretamente no caixa eletrônico ou deverá ser o PDF original, emitido no App do banco. Não serão aceitos prints ou extratos sem identificação.
- Declaração de ECF (Escrituração Contábil Fiscal) neste caso apresentar as páginas referentes ao resumo anual das contas a que se referem (ativo e passivo):
- Empresas optantes pelo Lucro real: páginas de recibo de entrega, Bloco 0, bloco Y e L300
- Empresas optantes pelo Lucro presumido: páginas de recibo de entrega, Bloco 0, Bloco Y, P150, P200 e P300.

o) Se Funcionário Público:

- 03 últimos holerites ou declaração Imposto de Renda de Pessoa Física atual com recibo de protocolo entregue dentro do prazo na Receita Federal;
- E cópia da carteira profissional nas páginas da foto, qualificação civil e último registro se o regime de trabalho for CLT OU contrato de trabalho OU Portaria de Convocação juntamente com a declaração do local de trabalho.

p) Caso o cliente não possua renda (desempregado e/ou estudante): Apresentar um fiador, que deverá ser pai ou mãe se o cliente for solteiro, ou o cônjuge se o cliente for casado.

O fiador deverá apresentar a documentação da relação de documentos. Todavia, a apresentação do fiador não implica a obrigatoriedade da Administradora em aprovar o cadastro. Também poderá ser solicitado outro fiador.

q) Caso o cliente não possua renda (desempregado e/ou estudante):

- Apresentar um fiador, que deverá ser pai ou mãe se o cliente for solteiro, ou o cônjuge se o cliente for casado;
- O fiador deverá apresentar a documentação da relação de documentos. Todavia, a apresentação do fiador não implica a obrigatoriedade da Administradora em aprovar o cadastro. Também poderá ser solicitado outro fiador.

**Poderão ser solicitados outros documentos complementares referentes à renda, tais como: extrato de movimentação bancária nominal à empresa referente aos três últimos meses, emitido diretamente no caixa eletrônico, entre outros admitidos legalmente e que essa administradora entenda como necessários.**

## 1.2 – PESSOA JURÍDICA

- a) Ficha cadastral devidamente preenchida;
- b) Contrato social se Ltda.; Estatuto Social se S/A e respectivas alterações;
- c) Cópia do cartão de inscrição no CNPJ;
- d) Cópia da certidão de nascimento e/ou de estado civil dos sócios da empresa, atualizada com as respectivas averbações, com emissão em prazo igual ou inferior a 90

(noventa) dias;

- e) Cópia do RG e CPF dos sócios da empresa, inclusive dos cônjuges, se casados forem ou conviverem em união estável;
- f) Cópia do comprovante de endereço (conta de água, luz), nominal à empresa;
  - se o imóvel for alugado, deverá ser apresentado o contrato de locação do mesmo.
- g) Comprovar renda superior a 5 (cinco) vezes o valor da mensalidade;
- h) Certidão das matrículas atualizadas dos imóveis constantes da declaração do imposto de renda ou balanço patrimonial;
- i) Certidão negativa de tributos federais;
- j) Extrato de movimentação bancária referente aos três últimos meses nominal a empresa. O extrato deverá ser retirado diretamente no caixa eletrônico ou ser o PDF original, emitido no App do banco. Não serão aceitos prints ou extratos sem identificação.
- k) Extrato do Simples Nacional atualizado para empresas optantes pelo Simples OU Declaração de ECF (Escrituração Contábil Fiscal) neste caso apresentar as páginas referentes ao resumo anual das contas a que se referem (ativo e passivo):
  - Empresas optantes pelo Lucro real: páginas de recibo de entrega, bloco 0, bloco Y e L300
  - Empresas optantes pelo Lucro presumido: páginas de recibo de entrega, Bloco 0, Bloco Y, P150, P200 e P300.
  - Cópia do RG e CPF dos sócios da empresa, inclusive dos cônjuges, se casados forem;
  - Cópia da certidão de nascimento e/ou de estado civil dos sócios da empresa, atualizada com as respectivas averbações, com emissão em prazo igual ou inferior a 90 dias.

---

**Poderão ser solicitados outros documentos complementares referentes à renda, tais como: extrato de movimentação bancária nominal à empresa referente aos três últimos meses, emitido diretamente no caixa eletrônico, entre outros admitidos legalmente e que essa administradora entenda como necessários.**

## II – FIADOR

- a) Ficha cadastral devidamente preenchida;
  - b) Cópia do RG e CPF, inclusive do cônjuge;
  - c) Cópia da certidão de nascimento e/ou estado civil;
    - Atualizada com as respectivas averbações, com emissão em prazo igual ou inferior a 90 dias.
    - se o regime de casamento for o de comunhão universal de bens deverá ser apresentada cópia da “escritura de pacto antenupcial”.
  - d) Cópia do comprovante de residência (conta de luz, água);
    - Deverá estar nominal ao cliente (conta de água ou luz) ou, caso seja oriundo de locação, apresentar comprovante (conta de água ou luz) em nome do proprietário do imóvel e comprovante em nome do cliente que poderá ser (TV por assinatura, celular ou fatura de cartão).
- Serão aceitos comprovante em nome de pai / mãe / cônjuge desde que seja comprovando pela certidão de estado civil.
- e) Cópia do comprovante de renda (holerite, declaração do imposto de renda com o

comprovante de entrega e cópia da carteira profissional páginas qualificação civil, foto e último registro), ou:

- se aposentado, apresentar recibo do INSS;
- se a renda for proveniente de aluguel, apresentar cópia do contrato de locação e os 03 últimos recibos de pagamento do aluguel .
- f) Comprovar renda superior a 5 (cinco) vezes o valor da mensalidade garantida;
- g) Certidão das matrículas atualizadas dos imóveis constantes da declaração do imposto de renda;
- h) Certidão negativa de tributos federais.
- i) 03 últimos holerites ou declaração Imposto de Renda de Pessoa Física atual com recibo de protocolo entregue dentro do prazo na Receita Federal e cópia da carteira profissional nas páginas da foto, qualificação civil, último registro e caso a carteira tenha alguma alteração nestas páginas enviar também a página que consta a alteração.
- j) O fiador **NÃO** será admitido nas seguintes hipóteses:
  - Pessoa de natureza jurídica (empresas), de modo que serão aceitas APENAS pessoas físicas;
  - Indicação do cônjuge do titular da cota como fiador;
  - Profissionais que não possuam condições de comprovar renda;
  - Pessoas físicas menores de 18 anos e maiores que 65 anos;
  - Pessoas físicas que apresentem restrições bancárias junto a quaisquer órgãos de proteção ao crédito, ações judiciais, ou que ainda apresentem protestos vinculados a seu nome ou empresa de sua titularidade;
  - Renda líquida comprovada INFERIOR a 3 vezes o valor da parcela a ser adimplida nas modalidades de: veículo, imóvel e eletro.
  - Renda líquida comprovada INFERIOR a 5 vezes o valor da parcela a ser adimplida na modalidade de: serviços.

### III – VEÍCULOS

Veículo 0km:

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

Veículo usado:

- a) Cópia do recibo do veículo autenticada em seu nome e com alienação fiduciária a favor da administradora, quando tratar-se de veículo;(Este documento somente solicitamos no momento do pagamento de crédito)
- b) 4 (quatro) fotos recentes do veículo dos lados direito, esquerdo, frente e traseira;
- c) Cópia atualizada do Certificado de Registro e Licenciamento do Veículo (CRLV) em nome do proprietário anterior;
- d) Carta solicitando a inclusão de gravames;
- e) Deverá corresponder ao valor do crédito e garantir o saldo devedor da cota;
- f) Bens que não são alienáveis no SNG (Sistema Nacional de Gravames) deverá ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos do domicílio do consorciado;

#### Bens Náuticos:

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

#### **IV – MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS AGRÍCOLAS**

- a) Nota Fiscal do bem nominal ao cliente e constando alienação fiduciária à Luiza Administradora de Consórcios Ltda.
- b) 05 fotos do bem ( frente, traseira, lado direito, lado esquerdo e número de série e de fabricação, fotos coloridas e legíveis).
- c) Implemento e maquinário agrícola somente 0km.
- d) Informamos que o cadastro está sujeito a análise e poderá ser solicitado garantia real (veículo) ou garantia pessoal (fiador).

#### **V – ELETROELETRÔNICO E OUTROS BENS**

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

#### **VI – SERVIÇOS**

- a) Solicitação de autorização de faturamento e constando opção do serviço, indicando o fornecedor para fins de pagamento, devidamente preenchida e assinada pelo consorciado;
- b) Nota fiscal de serviços nominal ao consorciado ou recibo do profissional prestador de serviços, juntamente com cópia do certificado de registro expedido pela Prefeitura ou carnê de recolhimento de prestação de serviços (GPS);
- c) Apresentar veículo em garantia até o limite de ano determinado pela administradora, devendo seu valor ser igual ou superior ao saldo devedor da cota consorcial, devendo ser observados para o caso de veículo as condições citadas nas letras “a” a “f”, do item III, do ANEXO I.
- d) Se o crédito a ser utilizado for igual ou inferior a R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), deverá apresentar um fiador, o qual deverá atender aos critérios observados e citados no item III, do ANEXO I.
- e) Se o crédito a ser utilizado for igual ou superior a R\$ 17.000,01 (dezessete mil reais e um centavo), deverá apresentar veículo em garantia até o limite de ano determinado pela administradora, devendo seu valor ser igual ou superior ao saldo devedor da cota consorcial, e, ainda, serem observados para o caso de veículo as condições citadas



no item II, do ANEXO I.

---

## ANEXO II

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

### I - CONSORCIADO

#### 1.1 - PESSOA FÍSICA

- a) Ficha Cadastral devidamente preenchida;
- b) Cópia do RG e CPF, inclusive do cônjuge;
  - Certidão de estado civil atualizada com as respectivas averbações, com emissão em prazo igual ou inferior a 90 dias.
  - se o regime de casamento for o de comunhão universal de bens deverá ser apresentada cópia da “escritura de pacto antenupcial e registro”.
- c) Cópia do comprovante de residência (conta de luz, água);
  - deverá estar nominal ao cliente (conta de água ou luz) ou, caso seja oriundo de locação, apresentar comprovante (conta de água ou luz) em nome do proprietário do imóvel e comprovante em nome do cliente que poderá ser (TV por assinatura, celular ou fatura de cartão).

Serão aceitos comprovante em nome de pai / mãe / cônjuge desde que seja comprovando pela certidão de estado civil.
- d) Cópia do comprovante de renda (holerite, declaração do imposto de renda com o comprovante de entrega e cópia da carteira profissional páginas qualificação civil, foto e último registro), ou:
  - se a renda for proveniente de aluguel, apresentar cópia do contrato de locação e os 03 últimos recibos de pagamento do aluguel.
- e) Comprovar renda superior a 3 (três) vezes o valor da mensalidade;
- f) Certidão negativa de tributos federais.
- g) Se trabalhador com registro em carteira:
  - 03 últimos holerites ou declaração Imposto de Renda de Pessoa Física atual com recibo de protocolo entregue dentro do prazo na Receita Federal e cópia da carteira profissional nas páginas da foto, qualificação civil, último registro e caso a carteira tenha alguma alteração nestas páginas enviar também a página que consta a alteração.
- h) Se Profissional liberal/autônomo:
  - Declaração de Imposto de Renda de Pessoa Física atual com recibo de protocolo entregue dentro do prazo na Receita Federal, juntamente com documentos comprobatórios da atividade e guias pagas do Darf em caso de imposto a pagar;
  - Extrato de movimentação bancária referente aos três últimos meses. Lembrando que o extrato deverá ser retirado diretamente no caixa eletrônico sujeito a análise.
  - Certidão das matrículas atualizadas dos imóveis constantes da declaração do imposto de renda;
- i) Se Aposentado:
  - três últimos extratos de pagamento do benefício.
  - Deverá enviar termo de concessão do benefício constando início e termino OU extrato emitido diretamente no INSS.
- j) Se Produtor Rural:
  - Nota fiscal de Produtor Rural de venda do produto dos últimos 12 meses;
  - OU Extrato da Cooperativa com o valor da venda dos últimos 12 meses dos produtos comercializados pelo garantido;
  - OU Declaração de Imposto de Renda de Pessoa Física atual com recibo de protocolo

entregue dentro do prazo na Receita Federal juntamente com os documentos comprobatórios da atividade (exemplos - carnê do INSS, notas fiscais, alvará de funcionamento, etc.).

k) Se Empresário:

- Extrato do Simples Nacional atualizado, caso a empresa seja optante OU Declaração de ECF (Escrituração Contábil Fiscal) neste caso apresentar as páginas referentes ao resumo anual das contas a que se referem (ativo e passivo):

- \* Empresas optantes pelo Lucro real: páginas de recibo de entrega, bloco 0, bloco Y e L300

- \* Empresas optantes pelo Lucro presumido: páginas de recibo de entrega, Bloco 0, Bloco Y, P150, P200 e P300.

l) Se Funcionário Público:

- 03 últimos holerites ou declaração Imposto de Renda de Pessoa Física atual com recibo de protocolo entregue dentro do prazo na Receita Federal;

- Cópia da carteira profissional nas páginas da foto, qualificação civil e último registro se o regime de trabalho for CLT OU contrato de trabalho OU Portaria de Convocação juntamente com a declaração do local de trabalho.

m) Caso o cliente não possua renda (desempregado e/ou estudante):

- Apresentar um fiador, que deverá ser pai ou mãe se o cliente for solteiro, ou o cônjuge se o cliente for casado;

- O fiador deverá apresentar a documentação da relação de documentos. Todavia, a apresentação do fiador não implica a obrigatoriedade da Administradora em aprovar o cadastro. Também poderá ser solicitado fiador.

- Em qualquer dos casos acima também poderá ser solicitado extrato de movimentação bancária referente aos três últimos meses. O documento deverá ser retirado diretamente no caixa eletrônico ou deverá ser o PDF original, emitido no App do banco. Não serão aceitos prints ou extratos sem identificação.

**Poderão ser solicitados outros documentos complementares referentes à renda, tais como: extrato de movimentação bancária nominal à empresa referente aos três últimos meses, emitido diretamente no caixa eletrônico, entre outros admitidos legalmente e que essa administradora entenda como necessários.**

## 1.2 - PESSOA JURÍDICA

a) Ficha cadastral devidamente preenchida;

b) Contrato social se LTDA; Estatuto Social se S/A e respectivas alterações;

c) Cópia do cartão de inscrição no CNPJ;

d) Cópia do comprovante de endereço (conta de luz, água ou telefone fixo);

- se o imóvel for alugado, deverá ser apresentado o contrato de locação do mesmo.

e) Comprovar renda superior a 5 (cinco) vezes o valor da mensalidade;

f) Cópia do RG e CPF dos sócios da empresa, inclusive dos cônjuges, se casados;

g) Cópia da certidão de nascimento e/ou de estado civil dos sócios da empresa, atualizada com as respectivas averbações, com emissão em prazo igual ou inferior a 90 dias. ;

h) Cópia da Inscrição Estadual ou Municipal;

i) Certidão simplificada atualizada da Junta Comercial que comprove os poderes de representação com a indicação dos representantes legais (sócios e diretores);

- Apresentar extrato do Simples Nacional ou ECF/DRE da última apuração. Apresentar

extrato bancário com movimentação financeira dos últimos 3 meses. Para empresa individual apresentar também o Imposto de Renda do sócio declarado no prazo estipulado.

- j) Certidão negativa de débito (CND), fornecida pelo INSS onde se localiza a empresa;
- k) Certidão negativa de tributos federais.
- l) Certidão de Distribuidores Cíveis, Criminais, Execuções Fiscais e Falências, a ser obtida no FÓRUM;
  - se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.
- m) Certidão de distribuições cíveis e criminais (ações e execuções) da Justiça Federal em nome da empresa;
  - se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.
- n) Certidão de distribuições da Justiça do Trabalho referente a ações em andamento, em nome da empresa;
  - se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.
- o) Se em virtude de casamento, separação ou divórcio algum dos cônjuges tiver o seu nome alterado e esse não regularizou a sua documentação pessoal, deverão ser providenciadas as certidões em nome de casado e de solteiro;
- p) Se o domicílio do consorciado for diverso ao do local do imóvel, as certidões acima deverão ser requeridas também na cidade onde o imóvel está localizado.
- q) Extrato do Simples Nacional atualizado para empresas optantes pelo Simples; OU Declaração de ECF (Escrituração Contábil Fiscal) neste caso apresentar as páginas referentes ao resumo anual das contas a que se referem (ativo e passivo):
  - Empresas optantes pelo Lucro real: páginas de recibo de entrega, bloco 0, bloco Y e L300
  - Empresas optantes pelo Lucro presumido: páginas de recibo de entrega, Bloco 0,
  - Bloco Y, P150, P200 e P300.

**Poderão ser solicitados outros documentos complementares referentes à renda, tais como: extrato de movimentação bancária nominal à empresa referente aos três últimos meses, emitido diretamente no caixa eletrônico, entre outros admitidos legalmente e que essa administradora entenda como necessários.**

## **II – DO FIADOR**

- a) Ficha Cadastral devidamente preenchida;
- b) Cópia do RG e CPF, inclusive do cônjuge;
- c) Cópia da certidão de nascimento e/ou casamento atualizada com as respectivas averbações, com emissão em prazo igual ou inferior a 90 (noventa) dias.
  - se o regime de casamento for o de comunhão universal de bens deverá ser apresentada cópia da “escritura de pacto antenupcial e registro”.
- d) Cópia do comprovante de residência (conta de luz, água);
  - Deverá estar nominal ao cliente (conta de água ou luz) ou, caso seja oriundo de locação, apresentar comprovante (conta de água ou luz) em nome do proprietário do imóvel e comprovante em nome do cliente que poderá ser (TV por assinatura, celular ou fatura de cartão).
  - Caso seja oriundo de locação, apresentar comprovante (conta de água ou luz) em nome do proprietário do imóvel e comprovante em nome do cliente que poderá ser (TV por

assinatura, celular ou fatura de cartão) juntamente com o contrato de locação.

- Serão aceitos comprovante em nome de pai / mãe / cônjuge desde que seja comprovando pela certidão de estado civil.
- e) Serão aceitos comprovante em nome de pai / mãe / cônjuge desde que seja comprovando pela certidão de estado civil.
- f) Cópia do comprovante de renda (holerite, declaração do imposto de renda com o comprovante de entrega e cópia da carteira profissional páginas qualificação civil, foto e último registro) ou:
  - se aposentado, apresentar recibo do INSS;
  - se a renda for proveniente de aluguel, apresentar cópia do contrato de locação e os 03 últimos recibos de pagamento do aluguel.
- g) Comprovar renda superior a 5 (cinco) vezes o valor da mensalidade garantida;
- h) Certidão negativa de tributos federais.
- i) 03 últimos holerites ou declaração Imposto de Renda de Pessoa Física atual com recibo de protocolo entregue dentro do prazo na Receita Federal e cópia da carteira profissional nas páginas da foto, qualificação civil, último registro e caso a carteira tenha alguma alteração nestas páginas enviar também a página que consta a alteração
- j) O fiador NÃO será admitido nas seguintes hipóteses:
  - Pessoa de natureza jurídica (empresas), de modo que serão aceitas APENAS pessoas físicas;
  - Indicação do cônjuge do titular da cota como fiador;
  - Profissionais que não possuam condições de comprovar renda;
  - Pessoas físicas menores de 18 anos e maiores que 65 anos;
  - Pessoas físicas que apresentem restrições financeiras junto a quaisquer órgãos de proteção ao crédito, ações judiciais ou que ainda apresentem protestos ou qualquer tipo de restrição vinculada a seu nome ou empresa de sua titularidade;

### III - VENDEDOR DO IMÓVEL

#### 3.1 - PESSOA FÍSICA

- a) Ficha Cadastral devidamente preenchida;
- b) Cópia do RG e CPF, inclusive do cônjuge;
- c) Cópia da certidão de nascimento e/ou casamento;
  - se o regime de casamento for o de comunhão universal de bens deverá ser apresentada cópia da “escritura de pacto antenupcial e registro”.
- d) Certidão de distribuidores cíveis, criminais e de execuções fiscais, inclusive do cônjuge, a ser obtida no Fórum da cidade de domicílio do vendedor;
  - se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.
- e) Certidão de distribuições cíveis e criminais da Justiça Federal, inclusive do cônjuge;
  - se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.
- f) Certidão de distribuições da Justiça do Trabalho, referente às ações em andamento, inclusive do cônjuge;
  - se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.
- g) Se o vendedor possuir o imóvel a menos de 1 (um) ano, contado do registro do título aquisitivo, deverão ser apresentadas as mesmas certidões acima em nome do proprietário “anterior”;



- h) Se em virtude de casamento, separação ou divórcio algum dos cônjuges tiver o seu nome alterado e esse não regularizou a sua documentação pessoal, deverão ser providenciadas as certidões em nome de casado e de solteiro;
- i) Se o domicílio do vendedor for diverso ao do local do imóvel, as certidões acima deverão ser requeridas também na cidade onde o imóvel está localizado;
- j) Carta de ciência da venda;
- k) Se nas certidões acima solicitadas constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.

### 3.2 - PESSOA JURÍDICA

- a) Ficha Cadastral devidamente preenchida;
- b) Cópia do RG e CPF dos sócios da empresa, inclusive dos cônjuges, se casados;
- c) Cópia da certidão de nascimento e/ou casamento dos sócios da empresa;
- d) Cópia do CNPJ, Inscrição Estadual ou Municipal, e do Contrato Social;
- e) Certidão simplificada atualizada da Junta Comercial que comprove os poderes de representação com a indicação dos representantes legais (sócios e diretores);
- f) Certidão negativa de débito (CND), fornecida pelo INSS onde se localiza a empresa;
- g) Certidão Negativa de débitos relativo a tributos federais e da dívida ativa da União;
- h) Certidão de Distribuidores Cíveis, Criminais, Execuções Fiscais e Falências, a ser obtida no Fórum;
  - se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.
- i) Certidão de distribuições cíveis e criminais (ações e execuções) da Justiça Federal em nome da empresa;
  - se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.
- j) Certidão de distribuições da Justiça do Trabalho, referente a ações em andamento, em nome da empresa;
  - se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora a ser fornecida pelo respectivo cartório.
- k) Se o vendedor possuir o imóvel a menos de 1 (um) ano, contado do registro do título aquisitivo, apresentar as mesmas certidões em nome do proprietário anterior;
- l) Se em virtude de casamento, separação ou divórcio algum dos cônjuges tiver o seu nome alterado e esse não regularizou a sua documentação pessoal, deverão ser providenciadas as certidões em nome de casado e de solteiro;
- m) Se o domicílio do vendedor for diverso ao do local do imóvel, as certidões acima deverão ser requeridas também na cidade onde o imóvel está localizado;
- n) Carta de ciência da venda.

**Nota:** Na hipótese do imóvel ser do consorciado, se pessoa física, deverá apresentar os documentos constantes no **subitem 3.1** e, se pessoa jurídica, deverá apresentar os documentos constantes no **subitem 3.2**. Ressalta-se que em qualquer dos casos acima também poderá ser solicitado extrato de movimentação bancária referente aos três últimos meses. O documento deverá ser retirado diretamente no caixa eletrônico ou deverá ser o PDF original, emitido no App do banco. Não serão aceitos prints ou extratos sem identificação.

## IV – DOCUMENTOS DO IMÓVEL

### 4.1 - URBANO

- a) Certidão atualizada da matrícula do imóvel com negativa de ônus, com emissão de até 30 (trinta) dias;
- b) Certidão negativa de tributos, fornecida pela Prefeitura Municipal do local do imóvel, com a expressa menção do imóvel na certidão;
- c) Certidão de valor venal fornecida pela Prefeitura Municipal do local do imóvel, com a expressa menção do imóvel na certidão;
- d) Fotografias atualizadas do imóvel de todas as partes externas e todas as internas;
- e) Se o imóvel for apartamento, obter certidão de quitação de despesas condominiais junto ao síndico do edifício, com reconhecimento de firma, bem como a cópia autenticada da ata da eleição em que o mesmo foi eleito;
- f) Laudo de avaliação atualizado, elaborado por avaliador indicado pela Administradora;
- g) Se houver construção no imóvel a mesma deverá estar devidamente averbada.
- h) Caso o imóvel seja um terreno, deverá ser apresentada, juntamente com os demais documentos, a planta de lote e quadra, emitida pela Prefeitura Municipal, além do memorial descritivo do lote
- i) A avaliação do imóvel será realizada por uma empresa de engenharia credenciada pela administradora e o valor será considerado será o de liquidez.

#### 4.2 - RURAL

- a) Certidão atualizada da matrícula do imóvel com negativa de ônus, sendo que o imóvel rural deverá, obrigatoriamente, possuir o georreferenciamento devidamente registrado na matrícula do imóvel.
- b) Certificado de cadastro do INCRA – CCIR do último exercício, devidamente quitado;
- c) Cadastro ambiental Rural (CAR)
- d) Comprovante de entrega da declaração de ITR do último exercício, acompanhada da respectiva Declaração do ITR (DIASC/DIAT);
- e) Certidão negativa de débitos do IBAMA;
- f) Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais – Certidão Original, constando o número de cadastro do imóvel no NIRF ;
- g) Fotografias atualizadas do imóvel;

#### 4.3 – DA CONSTRUÇÃO

- a) Deverá estar o terreno devidamente registrado em Cartório de Registro de Imóveis em nome do consorciado ou vendedor, livre de quaisquer ônus, obrigando-se à apresentação dos documentos previstos para imóvel urbano;
- b) Cópia da planta do imóvel devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal ou pelo órgão competente;
- c) Alvará de Construção;
- d) Memorial descritivo da obra e respectivo cronograma, constando o material a ser utilizado, o custo total da obra, bem como o prazo previsto para a sua conclusão, inclusive de cada etapa, para fim de liberação das parcelas;
- e) Cronograma-físico-financeiro contendo todas as etapas e valores da obra;
- f) Fotos do terreno e das etapas construídas;
- g) Apresentação dos documentos mencionados no **subitem 4.1**, alíneas “a” a “i”.

#### 4.4 – DA REFORMA

- a) Estar o imóvel devidamente registrado em Cartório de Registro de Imóveis em nome

do consorciado, livre de quaisquer ônus;

- b) Cópia da planta do imóvel referente à reforma devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal ou pelo órgão competente;
- c) Alvará de Construção;
- d) Memorial descritivo da obra e respectivo cronograma, constando o material a ser utilizado, o custo total da obra, bem como o prazo previsto para a sua conclusão, inclusive de cada etapa, para fim de liberação das parcelas;
- e) Apresentar os documentos mencionados no subitem 4.1, alíneas “a” a “g”.
- f) Caso haja reforma estrutural (ex.: ampliação, remoção de paredes ou pilares), deverão ser apresentados os documentos previstos no subitem 4.3, todas as alíneas.

## V – DA UTILIZAÇÃO DO FGTS

A utilização dos recursos do FGTS se sujeita às condições estabelecidas pela Caixa Econômica Federal.

- a) O consorciado que optar pela utilização dos recursos do FGTS para pagamento de lance ou complemento do crédito, somente poderá utilizar estes recursos, estritamente, para aquisição de imóvel residencial urbano para sua própria moradia; Esta operação é realizada por uma **companhia hipotecária**, que atuará como interveniente e será responsável pela análise e aprovação, de acordo com seus próprios critérios e documentos. O processo envolve custos que são de **responsabilidade exclusiva do consorciado**.
- b) Ser detentor de no mínimo 3 (três) anos de trabalho, consecutivos ou não, sob o regime do FGTS;
- c) Não ser detentor de financiamento do SFH (Sistema Financeiro da Habitação) em qualquer parte do território nacional;
- d) Não ser proprietário ou promitente comprador de outro imóvel residencial, concluído ou em construção, na mesma localidade onde pretende adquirir, no atual município de residência ou no município onde exerce sua ocupação principal, incluindo seus limítrofes e municípios integrantes da mesma região metropolitana.
- e) O consorciado pode optar pela utilização do FGTS nas modalidades de Amortização das parcelas finais (que poderá ser repetida a cada 02 anos), ou Pagamento de parte das prestações (que poderá solicitar a cada 12 meses), ou Quitação da cota. Esta operação é feita pela administradora e envolve custos de responsabilidade do consorciado.

## VI – DAS CERTIDÕES E SEU PRAZO DE VALIDADE

- a) Todas as certidões mencionadas nos **subitens 1.1, 1.2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4** deverão ser encaminhadas em seu teor original;
- b) Todas as certidões de como a matrícula, negativa de ônus e alienações, emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis, possuem validade de 30 (trinta) dias. As demais certidões de natureza Cível, Criminal, Falência e Execuções Fiscais, além da Justiça Federal e trabalhista — têm validade possui a mesma validade de 30 (trinta) dias. Assim, caso qualquer uma dessas certidões esteja vencida, será necessária a apresentação de todas novamente dentro do prazo estabelecido.
- c) Excetuada a certidão de propriedade com negativa de ônus e alienações, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis, que tem sua validade por 30 (trinta) dias, as demais certidões, ou seja, as do Cartório Distribuidor Cível, Criminal, Falência e Execuções Fiscais, Justiça Federal e Cartório de Protestos, têm validade por 60 (sessenta) dias. Assim, se no dia da outorga da escritura esses prazos estiverem vencidos, todas as certidões deverão ser revalidadas.



---

Edvaldo Santos Ferraro  
Diretor Comercial e de Clientes

Central de atendimento - (11) 3185-7300  
Segunda a sexta: 9h às 18h - Sábado: 9h às  
13h (exceto feriados)  
[atendimento@consorciomagalu.com.br](mailto:atendimento@consorciomagalu.com.br)  
Ouvidoria - 0800 3401214  
(opção 2)  
Segunda a sexta: 9h às 18h - Sábado: 9h às  
13h (exceto feriados)  
[ouvidoria@consorciomagalu.com.br](mailto:ouvidoria@consorciomagalu.com.br)