



Contrato de Adesão  
para Grupo de Consórcio

# BENS IMÓVEIS

## Consórcio Bradesco

Obrigado por ter escolhido a Bradesco Consórcios em seu projeto de aquisição de um bem.

Este é o seu Contrato de Adesão, que contém todas as informações e regras que definem a constituição e o funcionamento do Grupo de Consórcio. Consulte-o sempre que necessário para eventuais dúvidas e esclarecimentos.

Estamos à disposição em uma Agência Bradesco, pelo site **[bradesco.com.br/consorcios](https://bradesco.com.br/consorcios)** ou em nossa Central de Atendimento

---

## Índice

Força Obrigatória deste Contrato de Adesão:.....	3
Definições.....	3
1 - Participantes Consorciados.....	6
2 - Grupo de Consórcio.....	6
3 - Constituição do Grupo de Consórcio.....	7
4 - Adesão ao Grupo de Consórcio em Andamento.....	8
5 - Bem Objeto.....	8
6 - Contemplação.....	9
7 - Sorteio.....	10
8 - Lance.....	11
9 - Cancelamento da Contemplação.....	15
10 - Alteração do Valor do Crédito do Bem Imóvel de Menor ou Maior Valor antes da Contemplação.....	16
11 - Indicação do Bem a ser Adquirido.....	16
12 - Utilização do Crédito e Aquisição do Bem Imóvel.....	17
13 - Utilização de Crédito para realização de construção ou reforma.....	20
14 - Garantias para utilização do crédito na compra do bem imóvel.....	22
15 - Pagamentos.....	25
16 - Pagamento de parcela com atraso (atualização, juros e multas).....	27
17 - Antecipação de pagamento de parcelas e do saldo devedor.....	28
18 - Diferença de parcela paga e manutenção do poder aquisitivo do caixa do grupo de consórcio.....	30
19 - Pagamento do crédito ao vendedor/agente financeiro.....	31
20 - Consorciado excluído.....	33
21 - Fundo comum.....	35
22 - Fundo de reserva.....	36

---

---

23 - Aplicação dos recursos do grupo de consórcio.....	37
24 - Encerramento do grupo de consórcio.....	37
25 - Assembleia Geral Ordinária - AGO.....	39
26 - Assembleia Geral Extraordinária - AGE.....	41
27 - Dissolução do Grupo de Consórcio .....	43
28 - Obrigações da Bradesco Consórcios.....	43
29 - Remuneração da Bradesco Consórcios.....	44
30 - Cessão do Contrato de Adesão .....	44
31 - Seguro Prestamista.....	45
32 - Disposições Gerais.....	48
33 - Disposições Finais.....	48

---

---

## **Contrato de Adesão para Constituição e Funcionamento de Grupos de Consórcios Referenciados em Bens Imóveis**

O presente **Contrato de Adesão para a Constituição e Funcionamento de Grupos de Consórcios Referenciados em Bens Imóveis (“Contrato de Adesão”)** tem a finalidade de disciplinar a relação jurídica entre a **Bradesco Administradora de Consórcios Ltda.**, designada **Bradesco Consórcios**, e o **Consortiado**, ambos estão qualificados no **Contrato de Adesão**, que estipula os direitos e as obrigações das partes, a partir da adesão do **Consortiado** e da formalização de sua adesão às condições gerais e específicas previstas neste **Contrato de Adesão**.

Este **Contrato de Adesão** contém as regras que definem a constituição e o funcionamento de **Grupos de Consórcio** referenciados em **Bens Imóveis** que, entre as partes, adquirirão força contratual com a adesão do **Consortiado**, formalizada pela assinatura física desse **Contrato**.

Os vínculos jurídicos decorrentes deste **Contrato de Adesão** dispensam a formalização de qualquer outro contrato específico, estando concordes as partes que este **Contrato** terá valor para elas como um negócio jurídico perfeito e acabado, produzindo, de imediato, os seus efeitos jurídicos.

**A Bradesco Consórcios entregará ao Consortiado, no ato da assinatura do Contrato de Adesão, uma via impressa do presente Contrato de Adesão registrado no 1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos de Osasco - SP, sob o Número 231892, em 16/07/2024, tomando previamente ciência integral de todas as condições estabelecidas que constam das cláusulas deste Contrato de Adesão.**

### **Força Obrigatória deste Contrato de Adesão:**

A **Bradesco Consórcios**, de um lado, e, de outro lado, o **Consortiado**, têm entre si ajustada a adesão ao **Grupo de Consórcio** referenciado em **Bens Imóveis**, a qual se regulará pelas disposições deste **Contrato de Adesão**, ficando, ainda, submetido ao que dispuserem a lei e os normativos das autoridades competentes.

### **Definições:**

Para a perfeita interpretação dos termos deste **Contrato de Adesão**, as expressões grafadas em negrito terão os seguintes significados:

**Contrato de Adesão:** instrumento plurilateral, de natureza associativa, que, firmado pelo **Consortiado** e pela **Bradesco Consórcios**, cria vínculo jurídico obrigacional entre as partes, estando nele expressas as condições de operação dos **Grupos de Consórcio**, os direitos e os deveres das partes contratantes e as normas legais sobre o produto consórcio, pelo qual o **Consortiado** formaliza seu ingresso em **Grupo de Consórcio** e sua aceitação das condições nele expressas.

---

**Administradora** ou **Bradesco Consórcios**: Pessoa Jurídica prestadora de serviços, autorizada pelo **Banco Central**, que tem como objeto social principal a administração de **Grupos de Consórcio**.

**Alienação Fiduciária**: forma de garantir o pagamento de uma dívida, pela qual o devedor se mantém na posse do Bem Imóvel e transfere a sua propriedade ao credor, readquirindo-a concomitantemente à liquidação e ao término de suas obrigações. Disso decorre a necessidade do cumprimento fiel das obrigações assumidas pelo devedor, sob pena de perder o direito de reaver a propriedade do Bem Imóvel e, ainda, manter-se obrigado pelo saldo restante de sua dívida.

**Assembleia Geral Extraordinária** ou **AGE**: reunião dos participantes do **Grupo de Consórcio**, em caráter extraordinário.

**Assembleia Geral Ordinária** ou **AGO**: reunião mensal dos participantes do **Grupo de Consórcio** para realização da **Contemplação**, atendimento dos **Consoiciados** e esclarecimentos gerais.

**BACEN**: sigla que identifica o Banco Central do Brasil, Autarquia Federal, responsável pela normatização, coordenação, supervisão, fiscalização e controle das atividades do sistema de consórcio.

**Bem Objeto do Plano**: valor de um bem imóvel definido pelo **Consoiciado** e indicado no campo "Dados do Bem Imóvel" do **Contrato de Adesão**.

**Consoiciado**: Pessoa Física ou jurídica que participa de **Grupo de Consórcio**.

**Consoiciado Ativo**: **Consoiciado** que mantém vínculo obrigacional com o **Grupo de Consórcio**.

**Consoiciado Ativo Adimplente**: é o **Consoiciado Ativo** que efetua o pagamento integral da **Parcela Mensal**, até a data fixada para vencimento da **Parcela** do respectivo **Grupo de Consórcio**.

**Consoiciado Excluído**: **Consoiciado** não contemplado que, por inadimplência contratual ou por desistência declarada, deixou de participar do **Grupo de Consórcio**.

**Contemplação**: atribuição ao **Consoiciado Ativo** do direito de utilizar o valor do **Crédito** para aquisição de um **Bem Imóvel**, para realização de reforma ou construção, bem como para a restituição de parcelas pagas, na forma prevista neste **Contrato de Adesão**, no caso de **Consoiciado Excluído**.

**Consoiciado Contemplado Ativo**: **Consoiciado** ao qual, por sorteio ou lance, for atribuído o direito de utilizar o valor do **Crédito**.

**Consoiciado Contemplado Excluído**: **Consoiciado Excluído**, ao qual,

---

por sorteio, foi atribuído o direito à devolução dos valores pagos, de acordo com as condições previstas neste **Contrato de Adesão**.

**Cota:** fração correspondente à participação numericamente identificada de cada **Consoiciado** do **Grupo de Consórcio**.

**Cota Suplente:** **Cota** reserva que poderá ser contemplada no critério estabelecido neste **Contrato de Adesão**, na eventualidade de o titular da **Cota** efetivamente contemplada na **AGO** não efetuar o pagamento do lance até a data estipulada.

**Crédito:** valor correspondente ao preço do **Bem Imóvel** na data da **AGO** em que ocorrer a **Contemplação**, colocado à disposição do **Consoiciado Contemplado Ativo** para aquisição de **Bem Imóvel**, acrescido da aplicação financeira prevista neste **Contrato de Adesão**.

**Crédito Parcial:** corresponde ao percentual pago pelo **Consoiciado Excluído** para o **Fundo Comum** do respectivo **Grupo de Consórcio**, com as deduções previstas neste **Contrato de Adesão**.

**Fundo Comum:** recurso do **Grupo de Consórcio** destinado à atribuição de **Crédito** aos **Consoiciados Contemplados Ativos** para aquisição do **Bem Imóvel** ou para realização de reforma ou construção, à restituição aos **Consoiciados Excluídos** dos respectivos **Grupos**, bem como a outros pagamentos previstos neste **Contrato de Adesão**.

**Fundo de Reserva:** soma de recursos que se destinam a subsidiar o **Grupo de Consórcio** nas situações definidas neste **Contrato de Adesão**.

**Grupo de Consórcio:** sociedade não personificada, individualizada e independente dos demais **Grupos de Consórcio**, com o prazo de duração e número de **Cotas** previamente determinados, constituída por **Consoiciados**, com a finalidade de propiciar a seus integrantes, de forma isonômica, a aquisição de **Bem Imóvel** bem como para a realização de reforma ou construção por meio de autofinanciamento.

**Hipoteca:** é forma de garantir o pagamento de uma dívida, pela qual o devedor constitui um ônus sobre imóvel em favor da credora. O não cumprimento das obrigações assumidas pelo devedor implicará na perda do imóvel, respondendo, ainda, o devedor, pelo saldo restante da dívida.

**Parcela Mensal** ou **Parcela:** valor devido pelo **Consoiciado**, composto pelo percentual do **Fundo Comum**, do **Fundo de Reserva**, da **Taxa de Administração**, por seguros, se for o caso, e por demais encargos e despesas previstos contratualmente.

**Saldo Devedor:** total de valores devidos pelo **Consoiciado**, que compreende as **Parcelas** vincendas, as **Parcelas** vencidas pendentes de pagamento, com os seus devidos encargos, as diferenças de **Parcelas** e quaisquer outras obrigações financeiras não pagas, previstas neste

---

## Contrato de Adesão.

**Taxa de Administração:** remuneração paga pelo **Consortiado à Bradesco Consórcios** pelos serviços que esta presta na organização e gestão dos interesses do **Grupo de Consórcio**, sendo devida até o encerramento do **Grupo de Consórcio**.

As expressões e os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas, não definidos neste item, terão o significado indicado nas cláusulas específicas deste **Contrato de Adesão**.

### 1 PARTICIPANTES CONSORCIADOS

**1.1 O Consortiado** é a Pessoa Física ou Jurídica que integra o **Grupo de Consórcio**, como titular de **Cota** numericamente identificada, e assume a obrigação de contribuir para a consecução integral dos objetivos coletivos, na forma estabelecida neste **Contrato de Adesão**.

**1.2 O Consortiado outorga poderes à Bradesco Consórcios para representá-lo na AGO, quando ausente, podendo assinar lista de presença, votar e deliberar sobre as matérias pertinentes e praticar todos os atos necessários ao fiel cumprimento deste mandato.**

**1.3 A representação do Consortiado ausente na AGE deverá se dar por meio de procuração, a qual deverá conter poderes específicos, constando dentre eles, obrigatoriamente, informações relativas ao dia, à hora, ao local e assuntos a serem deliberados. Tal documento é necessário ainda que o representante do Consortiado ausente seja a própria Bradesco Consórcios.**

**1.4 O Consortiado obriga-se a pagar as contribuições previstas nas Cláusulas 15.1 e 15.2, bem como os demais encargos e as despesas estabelecidas nas Cláusulas 15.5 e 16.1, nas datas de vencimento e na periodicidade estabelecidas neste Contrato de Adesão, e a quitar integralmente o débito até a data da última AGO do Grupo de Consórcio.**

### 2 GRUPO DE CONSÓRCIO

**2.1 Consórcio** é a reunião de pessoas naturais ou jurídicas, em **Grupo** fechado, promovida pela **Bradesco Consórcios**, com prazo de duração previamente estabelecido, para propiciar a seus integrantes, de forma isonômica, a aquisição de **Bem Imóvel** construído ou na planta, bem como para a realização de reforma ou construção, mediante autofinanciamento.

**2.2 O Grupo de Consórcio** é uma sociedade não personificada, constituída por **Consortiados** na data da realização da primeira **AGO**, para os fins indicados na Cláusula 2.1, cujo encerramento ocorrerá quando plenamente atendidos os seus objetivos, as disposições contratuais e o cumprimento de todas as obrigações.



---

**2.3 O interesse coletivo do Grupo de Consórcio deve prevalecer sobre os interesses individuais do Consorciado.**

**2.4 O Grupo de Consórcio** será representado pela **Bradesco Consórcios**, em caráter irrevogável e irretratável, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, na defesa dos direitos e interesses coletivamente considerados para o fiel cumprimento dos termos e condições estabelecidos neste **Contrato de Adesão**, conforme disposto na Lei n.º 11.795 de 08 de Outubro de 2008, que regulamenta o sistema de consórcio. Os demais aspectos concernentes à personalidade jurídica regular-se-ão pela legislação brasileira vigente ao tempo da execução das obrigações deste **Contrato de Adesão**.

**2.5 O Contrato de Adesão** criará vínculos obrigacionais entre os **Consoiciados**, e destes com a **Bradesco Consórcios** para proporcionar a todos todos a aquisição de **Bem Imóvel** em igual condição.

### **3 CONSTITUIÇÃO DO GRUPO DE CONSÓRCIO**

**3.1 O Grupo de Consórcio** será considerado constituído na data da primeira AGO convocada pela Bradesco Consórcios. A convocação somente poderá ser feita quando houver adesão de consorciados em número e condições suficientes para assegurar a viabilidade econômico-financeira do Grupo de Consórcio, mediante a arrecadação no Fundo Comum para a Contemplação, por sorteio, de, no mínimo, um Bem Imóvel do Crédito de maior valor constituído no Grupo.

**3.2 A AGO** acima mencionada deverá ocorrer no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da assinatura da primeira Proposta de interessado, recebida pela Bradesco Consórcios. Se as condições estabelecidas na Cláusula 3.1 não forem cumpridas no referido prazo, as importâncias recebidas serão restituídas a partir do 1º (primeiro) dia útil subsequente ao prazo aqui estabelecido, acrescidas dos rendimentos líquidos provenientes da sua aplicação financeira.

**3.3** Constituído o Grupo de Consórcio, este terá identificação própria e será autônomo em relação aos demais Grupos de Consórcios e possuirá patrimônio próprio, que não se confunde com o de outro Grupo de consórcio, nem com o da Bradesco Consórcios.

**3.4** Os Grupos de Consórcio poderão ser constituídos com Créditos de valores diferenciados, observando que o Crédito de menor valor, vigente ou definido na data da constituição do Grupo de Consórcio, não pode ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do Crédito de maior valor.

**3.5** Para os casos de Grupos de Consórcio resultantes da fusão de outros Grupos de Consórcio da própria Administradora, realizada

---

em AGE, será admitida diferença superior à estabelecida na Cláusula 3.4.

**3.6** O número máximo de participantes de cada Grupo de Consórcio, na data da constituição, será aquele indicado no campo “Dados do Grupo” do Contrato de Adesão.

**3.7** O número de Cotas do Grupo de Consórcio fixado na data de sua constituição não poderá ser alterado ao longo do prazo de duração do Grupo de Consórcio.

**3.8** Fica limitada a aquisição de Cotas de um mesmo Consorciado em um mesmo Grupo de Consórcio ao percentual correspondente a 10% (dez por cento) do número máximo de Cotas ativas do Grupo de Consórcio.

**3.9** A Bradesco Consórcios, os seus administradores e as pessoas com função de gestão poderão participar de Grupo de Consórcio sob sua administração, no entanto, somente poderão concorrer à Contemplação por sorteio ou lance após a Contemplação de todos os demais Consorciados.

**3.10** O disposto na Cláusula 3.9 aplica-se às empresas coligadas, controladas ou controladoras da Bradesco Consórcios, aos seus administradores e às pessoas com função de gestão.

**3.11** O Grupo de Consórcio terá o prazo de duração estabelecido no campo “Dados do Grupo” do Contrato de Adesão, contado da data de realização da primeira AGO.

**3.12** Para os Contratos de Adesão em Grupos de Consórcio em andamento, o prazo de duração corresponderá ao prazo remanescente do Grupo de Consórcio.

#### **4 ADESÃO A GRUPO DE CONSÓRCIO EM ANDAMENTO**

**4.1** O Consorciado admitido em Grupo de Consórcio em andamento ficará obrigado ao pagamento das Parcelas, mediante pagamento integral das obrigações previstas neste Contrato de Adesão no prazo remanescente para o término do Grupo de Consórcio.

#### **5 BEM OBJETO**

**5.1** O Grupo de Consórcio pode ter por objeto os seguintes **Bens Imóveis** de preços diferenciados, de acordo com o previsto na Cláusula 3.4:

- I. Imóvel em empreendimento imobiliário;
- II. Rurais;
- III. Terrenos;
- IV. Edificados com habite-se.

---

**5.1.1** O **Consortiado Contemplado Ativo** poderá, ainda, utilizar o **Crédito** para reforma e/ou construção de imóveis de sua propriedade.

## **6 CONTEMPLAÇÃO**

**6.1** A **Contemplação** é a atribuição ao **Consortiado Ativo** de utilizar o **Crédito** equivalente ao valor do **Bem Imóvel**, referenciado no campo “Dados do Bem Imóvel” e na Cláusula 15.6 deste **Contrato de Adesão**, cujo valor será o vigente na data da **AGO**.

**6.2** A **Contemplação** para o **Consortiado Excluído** dar-se-á por meio de sorteio, nas mesmas condições do **Consortiado Ativo**, atribuindo-lhe o direito à devolução do **Crédito Parcial**, relativo aos percentuais pagos sob o **Bem Imóvel**, vigente na data da **AGO** em que ocorrer a **Contemplação**, nos termos das Cláusulas 20.7 e 20.8 indicadas no **Contrato de Adesão**.

**6.3** É vedada a exclusão do **Consortiado Contemplado Ativo**.

**6.4** Para efeito de **Contemplação** será sempre considerada a data da realização da respectiva **AGO**.

**6.5** O **Consortiado Ativo** somente terá direito a concorrer à **Contemplação** se estiver rigorosamente em dia com os pagamentos de suas Parcelas, observado o disposto na Cláusula 16.4 deste **Contrato de Adesão**.

**6.6** A **Contemplação** para o **Consortiado Ativo** será efetuada pelo sistema de sorteios e lances, ajustando-se que serão distribuídos tantos **Créditos** quantos o caixa do **Grupo de Consórcio** permitir, sendo a primeira **Contemplação** por sorteio, e as demais por lance, observado o disposto na Cláusula 6.9.

**6.7** Fica facultado ao **Consortiado Ativo** solicitar por escrito o período da exclusão de suas **Cotas** dos respectivos sorteios, ato este permitido, enquanto houver outros **Consortiados** no **Grupo de Consórcio** para concorrerem à **Contemplação**.

**6.8** A **Contemplação** por sorteio para o **Consortiado Ativo** e para o **Consortiado Excluído** somente ocorrerá se houver recursos suficientes no **Fundo Comum** para a disponibilização de, no mínimo, um **Crédito** para o **Consortiado Ativo** e para a devolução de um **Crédito Parcial** para o **Consortiado Excluído**, facultada a complementação do valor necessário pelos recursos do **Fundo de Reserva**, na forma do inciso I, da Cláusula 22.2, se for o caso.

**6.9** Após a realização de sorteio, ou não tendo ocorrido por insuficiência de recursos, serão admitidas ofertas de lance para viabilizar a **Contemplação do Consortiado Ativo**.

**6.10** Na hipótese de restarem recursos suficientes no **Fundo Comum** para

---

novas **Contemplações** e não havendo outros lances, serão realizadas **Contemplações** por sorteio para **Consortiado Ativo** e para **Consortiado Excluído**.

**6.11** Se a **Bradesco Consórcios** proceder à **Contemplação** sem a existência de recursos suficientes, ficará responsável pelos prejuízos causados ao **Grupo de Consórcio**.

**6.12** O **Consortiado** ausente na **AGO**, por qualquer motivo, será comunicado de sua **Contemplação** pela **Bradesco Consórcios**.

## **7 SORTEIO**

**7.1** Aos sorteios concorrerão todos os **Consortiados Ativos** não **Contemplados** que estiverem em dia com suas obrigações, bem como os **Consortiados Excluídos**, nas mesmas condições estabelecidas neste **Contrato de Adesão**.

**7.2** Os **Consortiados Excluídos** concorrerão aos sorteios mensais, com a mesma numeração da **Cota** inicialmente contratada. Na hipótese de haver mais de um **Consortiado Excluído** na mesma numeração de **Cota**, deverá ser observada a ordem cronológica de adesão para efeito de determinar o **Consortiado Contemplado Excluído**.

**7.3** Caso a numeração do **Consortiado Ativo** recaia sobre uma numeração não apta para o sorteio, permanecerá esta numeração sorteada para **Contemplação do Consortiado Excluído**, obedecendo ao critério de sorteio estabelecido na **Cláusula 7.9**.

**7.4** Caso não exista uma **Cota** excluída apta para **Contemplação** com a mesma numeração da **Cota** do **Consortiado Ativo** sorteada, também será utilizado o critério estabelecido neste **Contrato de Adesão** para a identificação do **Consortiado Excluído** a ser contemplado, obedecendo ao critério de sorteio estabelecido na **Cláusula 7.9**.

**7.5** Nas **Contemplações** por sorteio, serão utilizados os resultados da última extração da loteria federal, anterior à data prevista para realização da **AGO**. Caso não ocorra a extração por quaisquer motivos, será utilizado o resultado da loteria federal imediatamente anterior, de acordo com o critério abaixo.

**7.6** Ao ser admitido em **Grupo de Consórcio** com até 100 (cem) participantes, cada **Consortiado** recebe um número correspondente a sua **Cota**, com o qual concorrerá aos sorteios. A **Cota** contemplada será obtida pela dezena do 1º prêmio da loteria federal formada pelo 4º e o 5º algarismos, lidos da esquerda para direita.

**Exemplo: 1º prêmio: 11827 - a Cota contemplada será a de número 27.**

**7.7** Quando o **Grupo de Consórcio** for constituído por mais de 100

---

(cem) participantes, os **Consorticiados** concorrerão com o número correspondente à sua **Cota** e também com a centena adicional. Para saber qual é a centena adicional, o **Consorticiado** deverá somar o número de sua **Cota** ao número de participantes de seu **Grupo de Consortício**. A Cota contemplada será obtida pela centena do 1º prêmio da loteria federal formada pelo 3º, 4º e 5º algarismos, lidos da esquerda para direita.

**Exemplo: Grupo de Consortício de 240 participantes em 60 meses:**

Número atribuído à **Cota** = 240 - concorrerá também com as centenas: 480, 720 e 960.

**Exemplo: Grupo de Consortício de 480 participantes em 60 meses:**

Número atribuído à **Cota** = 480 - concorrerá também com a centena: 960.

**7.8 As centenas excluídas para ambos os exemplos serão as compreendidas entre 961 a 000. Para os demais Grupos de Consortício com número de participantes variados, as centenas excluídas dependerão do número total de participantes.**

**7.9** Caso a centena recaia sobre uma centena excluída será utilizada a centena formada pelo 3º, 4º e o 5º algarismo do segundo prêmio, lidos da esquerda para direita e assim sucessivamente até o 5º prêmio. Caso todas as centenas obtidas coincidam com as centenas excluídas, será utilizado o resultado da loteria federal imediatamente anterior a esta, seguindo-se a mesma forma de apuração, e assim sucessivamente até que se obtenha a **Cota** contemplada.

**7.10** Caso o número sorteado recaia sobre uma Cota já contemplada, ou se o titular da Cota sorteada não estiver em dia com suas contribuições, esta será desclassificada, transferindo-se a **Contemplação ao Consorticiado de número imediatamente superior. Caso este não tenha condições de ser o Contemplado, será o de número imediatamente inferior, seguindo essa ordem, até que se obtenha um Consorticiado com direito à Contemplação, de acordo com o critério estabelecido na Cláusula 6.6.**

**7.11** Os números adicionais com os quais o **Consorticiado Ativo** também concorrerá às **Contemplações**, estarão destacados no demonstrativo mensal e disponibilizados na Internet, no endereço eletrônico **consórcios.bradesco**. Para os Grupos com 100 (cem) participantes não existem centenas adicionais.

## **8. LANCE**

**8.1** Para oferta de lance serão observados os seguintes critérios:

**I.** Os lances deverão ser oferecidos em percentuais do valor vigente na data da **AGO**, do **Bem Imóvel** objeto do plano referenciado no **Contrato**

---

**de Adesão**, acrescidos das respectivas **Taxas de Administração, Fundo de Reserva** e seguros, se for o caso;

**II.** Será admitida oferta equivalente ao percentual do preço do **Bem Imóvel** vigente na data da **AGO**, representativo de, no mínimo, 20% (vinte por cento) do **Saldo Devedor** do ofertante e de, no máximo, o montante desse **Saldo Devedor**, sendo que, nos últimos 12 (doze) meses remanescentes do prazo de duração do **Grupo de Consórcio**, o valor do lance mínimo poderá ser equivalente a uma **Parcela**;

**III.** Será considerado vencedor o lance que representar o maior percentual do preço do **Bem Imóvel** objeto do plano, acrescido da respectiva **Taxa de Administração, Fundo de Reserva**, seguros, se for o caso. O valor equivalente ao percentual ofertado destinado ao **Fundo Comum** somado ao saldo de caixa deverá ser suficiente para a **Contemplanção**, permitindo a atribuição do **Crédito**;

**IV.** Verificando-se empate entre as ofertas de lances, o desempate das **Cotas** que ofertaram lance com o mesmo percentual será resolvido, tomando-se como base a aproximação na ordem crescente, a partir do número da **Cota** sorteada. Caso a contagem alcance a última **Cota** do **Grupo**, será reiniciado a partir da **Cota** inicial;

**Exemplo: Grupo de Consórcio** de 300 participantes em 100 meses, conforme abaixo:

As **Cotas** de números 100 e 249 ofertaram o mesmo percentual de lance = 30% (trinta por cento).

Número da **Cota** contemplada por sorteio = 250.

Pelo critério de desempate, inicia-se a contagem a partir da **Cota** 251 até a última **Cota** (300), reiniciando-se a contagem a partir da **Cota** inicial (001).

Assim, após o desempate, constará a seguinte forma: 1ª **Cota** 100 e 2ª **Cota** 249.

Portanto, no **Exemplo**, a **Cota** contemplada é a de número 100.

**V.** Para efetivar a **Contemplanção** da **Cota**, deverá ser observado se o valor equivalente ao percentual ofertado destinado ao **Fundo Comum**, somado ao saldo de caixa, será suficiente para a **Contemplanção**, permitindo a atribuição do **Crédito**.

**VI.** Os lances vencedores deverão ser quitados até a data fixada para o seu vencimento e será considerado como pagamento antecipado de **Parcelas Mensais** vincendas automaticamente na ordem inversa a contar da última. A critério do **Consortado** contemplado o lance poderá ser diluído proporcionalmente nas **Parcelas** vincendas, mediante

---

comunicação formal dirigida à **Bradesco Consórcios**, que terá o prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da data da referida comunicação, para efetuar a redução do valor das **Parcelas Mensais**. A data de vencimento para pagamento do lance poderá ser consultada pelo Consorciado por meio do boleto bancário emitido pela Bradesco Consórcios, se for o caso, da Central de Atendimento ou da Internet, no endereço eletrônico **consorcios.bradesco**;

**VII. A solicitação da diluição do lance nas Parcelas Mensais vincendas somente será aceita até a data da formalização do instrumento contratual para utilização do Crédito, sendo vedada, portanto, a diluição após o pagamento do Crédito;**

**VIII.** Os lances vencedores deverão ser pagos até o vencimento estipulado pela **Bradesco Consórcios**. Caso não sejam efetivamente quitados até a data indicada no item VI desta Cláusula, o **Consortiado Ativo** terá o seu lance desclassificado automaticamente;

**IX.** Na hipótese do não pagamento do lance, a **Contemplação** será desclassificada, podendo haver contemplações de **Cotas Suplentes**, de acordo com o critério estabelecido na Cláusula 6.6, ou seja, desde que exista disponibilidade financeira no **Grupo de Consórcio**, tomando-se por base o valor do lance e do **Crédito** da **Cota Suplente**.

**X.** No caso da utilização do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, observadas as regras do Conselho Curador do FGTS e da Caixa Econômica Federal - CEF, o prazo de que trata o item "VI" desta Cláusula, no tocante apenas ao valor dos recursos a serem utilizados provenientes do FGTS, estender-se-á até a data de liberação dos recursos por parte da Caixa Econômica Federal, ficando condicionada a liberação do Crédito à liberação de tais recursos, cujo valor será integralmente deduzido do Crédito, sendo disponibilizados os recursos correspondentes ao valor da diferença daí resultante;

**XI. O Consortiado** é o responsável pela veracidade das informações transmitidas quando da oferta do lance com recursos do FGTS, sobretudo no que diz respeito aos valores existentes na conta vinculada, bem como declara ter conhecimento das regras do Conselho Curador do FGTS e da Caixa Econômica Federal, para a utilização do recurso descrito no item "X" desta Cláusula;

**XII.** Na forma das regras estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS e pela Caixa Econômica Federal, é permitida a utilização do FGTS exclusivamente para aquisição de casa própria destinada à moradia do **Consortiado**, sendo vedada sua utilização para aquisição de terrenos, imóvel rural e comercial, salvo alterações legais posteriores;

**XIII.** Quando da utilização do FGTS, o valor do saque para efeito do

---

pagamento do lance não poderá ser superior ao lance ofertado, salvo para complementação do **Crédito** utilizado para pagamento ao vendedor do **Bem Imóvel**;

**XIV.** Somente será possível a utilização dos recursos do FGTS para complementação do **Crédito**, quando a soma do **Crédito** com os recursos do FGTS não ultrapassar o valor de avaliação do **Bem Imóvel** ou o valor de compra/venda do **Bem Imóvel**, limitado ao menor valor estabelecido. Em sendo liberado o valor da conta vinculada do FGTS pela Caixa Econômica Federal para complemento do **Crédito** e havendo o cancelamento da sua utilização por qualquer hipótese, será o recurso devolvido à Caixa Econômica Federal devidamente corrigido, cabendo ao Consorciado a responsabilidade pelo pagamento da correção.

**XV.** Caso a liberação dos recursos do FGTS seja indeferida pela Caixa Econômica Federal, o **Consortiado** poderá ter o seu lance desclassificado, a critério da **Bradesco Consórcios**;

**XVI.** O **Consortiado Ativo** terá acesso aos canais de atendimento disponibilizados pela **Bradesco Consórcios** para ciência da Contemplação, em razão do lance ofertado.

**8.2** O **Consortiado** contemplado com recursos do FGTS para pagamento do lance deverá comprovar saldo existente na conta vinculada do FGTS, por meio de extrato atualizado emitido pela Caixa Econômica Federal, até a data de vencimento do prazo para pagamento do lance, sob pena de cancelamento da sua contemplação.

**8.3** O **Consortiado** declara-se ciente de que o saldo existente na conta vinculada do FGTS, informado por ocasião da contemplação da **Cota**, deverá permanecer na conta do FGTS para utilização até a data da efetiva contratação do **Bem Imóvel**.

**8.4** Os lances poderão ser ofertados por meio da Central de Atendimento ou da Internet, no endereço eletrônico **consorcios.bradesco**, até as 20h00 (vinte horas) do horário de Brasília, do dia que antecede a realização da **AGO**. As ofertas de lances efetuadas nos finais de semana e feriados somente serão possíveis por meio da Internet, no endereço eletrônico mencionado.

**8.5** A simulação de oferta de lance não confere ao **Consortiado Ativo** o direito de participar da **AGO**. Somente serão computados os lances confirmados por meio dos canais de atendimento.

**8.6** A **Contemplação** do vencedor ocorrerá se o valor do lance ofertado, deduzidas todas as taxas e somado ao saldo do **Fundo Comum**, for equivalente ao preço do **Bem Imóvel** na forma indicada no **Contrato de Adesão** do **Consortiado Ativo**, vigente na data da **AGO**.

**8.7** Fica estabelecido que em sendo liberado o valor da conta vinculada

---



---

do FGTS pela Caixa Econômica Federal, na ocasião de oferta de lance ou complemento de crédito, e se houver o cancelamento da operação posteriormente, o recurso será devolvido à Caixa Econômica Federal devidamente corrigido. Caso o cancelamento da operação ocorra por culpa ou dolo do Consorciado e/ou Vendedor, o pagamento da correção decorrente do prazo será de responsabilidade do Consorciado.

## **9 CANCELAMENTO DA CONTEMPLAÇÃO**

**9.1 Fica facultado à Bradesco Consórcios comunicar o Consorciado Contemplado que não tiver utilizado o Crédito e deixar de pagar uma ou mais Parcelas, que terá o cancelamento de sua Contemplação submetida à AGO que se realizará após a constatação do inadimplemento.**

**9.2** Na hipótese prevista na Cláusula 9.1, a **Bradesco Consórcios** deverá comunicar ao **Consortiado** contemplado inadimplente a data da **AGO** em que o cancelamento de sua **Contemplação** será apreciado, com antecedência da realização da **AGO**.

**9.3** Aprovado o cancelamento da **Contemplação** na **AGO**, o **Consortiado** retornará à condição de **Consortiado Ativo** não contemplado, e o **Crédito** retornará ao **Fundo Comum** do **Grupo de Consórcio**.

**9.3.1. Ocorrendo o disposto na Cláusula 9.3, caso a Contemplação tenha sido realizada por lance, o valor pago pelo Consortiado a título de lance, será mantido na Cota para amortização do Fundo Comum.**

**9.4** Caso o cancelamento da **Contemplação** não seja aprovado na **AGO**, o **Consortiado** estará sujeito ao disposto na Cláusula 12.21.

**9.5** Se o valor do **Crédito** que retornar ao **Fundo Comum**, acrescido dos rendimentos da aplicação financeira for inferior ao do **Crédito** vigente na data da **AGO**, a diferença será complementada pelos rendimentos da aplicação financeira dos recursos do **Fundo Comum**, pelos recursos do **Fundo de Reserva**, se houver, e por rateio entre os **Consortiados**, nesta ordem.

**9.6** O valor do complemento do **Crédito** na forma indicada na Cláusula 9.5, convertida em percentual do preço do **Bem Imóvel** indicado no **Contrato de Adesão**, será de responsabilidade do **Consortiado Ativo**, cuja **Contemplação** for cancelada, e deverá ser pago juntamente com a **Parcela** subsequente.

**9.7** A importância paga pelo **Consortiado Ativo**, na forma indicada na Cláusula 9.6, será destinada a quitar o valor de atualização do **Crédito** proporcionado pelo **Fundo Comum**, **Fundo de Reserva**, se for o caso, ou será compensada até a segunda **Parcela** dos **Consortiados** participantes do rateio.

---

**9.8 A Bradesco Consórcios, como representante dos interesses do Grupo de Consórcio, apreciará os pedidos de cancelamento de Contemplação de Consorciados Contemplados que se encontram com o pagamento das parcelas mensais em dia, desde que haja declaração escrita de solicitação de cancelamento pelo Consorciado no prazo máximo de até 10 (dez) dias contados da data do efetivo pagamento do lance e desde que não resulte prejuízo ao Grupo de Consórcios.**

**9.8.1 Considera-se prejuízo ao Grupo de Consórcios, quando o valor do crédito contemplado, acrescido dos rendimentos financeiros, for inferior ao valor do crédito vigente na data da AGO que se seguir à referida solicitação recebida na Bradesco Consórcios.**

## **10 ALTERAÇÃO DO VALOR DO CRÉDITO DO BEM IMÓVEL DE MENOR OU MAIOR VALOR ANTES DA CONTEMPLAÇÃO**

**10.1 O Consorciado Ativo** não contemplado poderá, em uma única oportunidade, alterar o valor do **Crédito** do **Bem Imóvel** referenciado em seu **Contrato de Adesão**, para outro de menor ou de maior valor, observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

**I.** Pertencer à mesma classe do Bem objeto originalmente contratado e desde que integrante do mesmo **Grupo de Consórcio**, de acordo com as suas faixas de créditos estabelecidas no mesmo **Grupo de Consórcio**;

**II.** Na hipótese de alteração para um **Crédito** de **Bem Imóvel** de menor valor, o percentual pago recalculado sobre o valor do novo **Bem Imóvel** não poderá ultrapassar o percentual do **Saldo Devedor** da **Cota**;

**III.** A alteração do novo **Crédito** implicará o recálculo do percentual amortizado mediante comparação entre o preço do **Bem Imóvel** originalmente indicado no **Contrato de Adesão** e o escolhido nesta oportunidade, sendo que, na hipótese da escolha recair sobre um **Bem Imóvel** de maior valor, o **Consortado Ativo** deverá quitar a diferença das **Parcelas** pagas na data da efetivação da mudança do **Bem Imóvel**, ou parceladamente até no máximo a data do encerramento do **Grupo de Consórcio**.

**10.2** Em razão da alteração do valor do **Crédito** do **Bem Imóvel**, não havendo **Saldo Devedor** o **Consortado Ativo** deverá aguardar sua **Contemplação** por sorteio, ficando responsável pelas diferenças apuradas na forma do disposto nas Cláusulas 18.1 e 18.3, até a data da respectiva efetivação da **Contemplação**.

## **11 INDICAÇÃO DO BEM A SER ADQUIRIDO**

**11.1 O Consorciado Contemplado Ativo** deverá comunicar por escrito a sua opção de compra à **Bradesco Consórcios**. Deve constar, na referida comunicação, a identificação completa do **Consortado Contemplado**

---

---

**Ativo** e do vendedor do **Bem Imóvel**, bem como as características do **Bem Imóvel** a ser contratado.

**11.2 O Consorciado Contemplado Ativo** poderá utilizar o **Crédito** para quitação total de financiamento de bem imóvel de sua titularidade, junto ao agente financeiro, sujeita à prévia anuência da **Bradesco Consórcios** e ao atendimento das condições estabelecidas neste **Contrato de Adesão**.

## **12 UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO E AQUISIÇÃO DO BEM IMÓVEL**

**12.1 A Bradesco Consórcios** disponibilizará o **Crédito** ao **Consortado Contemplado Ativo** e o **Crédito Parcial** ao **Consortado Contemplado Excluído**, vigente na data da **AGO**, mediante o atendimento das condições estabelecidas neste **Contrato de Adesão**.

**12.2 O valor do Crédito** será o correspondente na data da **AGO** em que a **Cota** for contemplada, independentemente da atualização do valor do **Crédito** do **Bem Imóvel**, prevista neste **Contrato de Adesão**, para o **Grupo de Consórcio**.

**12.3 O valor do Crédito**, enquanto não utilizado pelo **Consortado Contemplado Ativo** ou pelo **Consortado Contemplado Excluído**, deverá permanecer depositado em conta vinculada e será aplicado financeiramente, até a data da sua utilização, na forma prevista pela Circular nº 3432 de 03 de fevereiro de 2009, do **BACEN** e pelas alterações posteriores.

**12.4 O valor resultante da aplicação financeira**, apurado no período compreendido entre a data da contemplação e a data do respectivo pagamento, integra o **Crédito** e será utilizado conforme solicitação do **Consortado**, nos termos da Cláusula 12.15.

**12.5 O Consortado Contemplado Ativo, para utilização do Crédito, deverá a partir da data da contemplação:**

a) **Apresentar seus dados cadastrais, demonstrando, inclusive, capacidade econômico-financeira compatível com o pagamento das Parcelas Mensais, de acordo com a política de crédito da Bradesco Consórcios, inexistência de título protestado ou outros impedimentos restritivos de crédito em seu nome, dados cadastrais dos avalistas ou fiadores, se for o caso, e cópias dos documentos que revelem as suas personalidades civis e as capacidades de agir, entre outros que forem considerados indispensáveis pela Bradesco Consórcios;**

b) **Apresentar informações comerciais sobre as pessoas dos avalistas ou dos fiadores, se for o caso, ficando entendido que a Bradesco Consórcios será soberana para decidir sobre a aceitação ou eventual recusa de avalistas ou fiadores, valendo-se, para este fim, de critérios objetivos ou subjetivos, ficando desobrigada de**

---

**divulgar os motivos da sua decisão;**

**c) Estar adimplente com o pagamento das Parcelas Mensais;**

**d) Apresentar as garantias e os documentos mencionados nas Cláusulas 14.2 e 19.1.**

**12.6 A apresentação da documentação do vendedor do Bem Imóvel do Consorciado é de inteira responsabilidade deste último. Na hipótese de apresentação incompleta, incorreta ou vencida, não poderá ser atribuída à Bradesco Consórcios qualquer responsabilidade pela morosidade na contratação do Bem Imóvel e consequentemente, pelo atraso no pagamento do Crédito ao vendedor.**

**12.7 Ao Consorciado Contemplado Ativo que não atender todas as condições estabelecidas neste Capítulo 12, fica assegurada sua Contemplação e no momento em que reunir cumulativamente tais exigências, terá o Crédito disponibilizado.**

**12.8 A Bradesco Consórcios não se responsabiliza por obrigações assumidas em instrumentos jurídicos (particulares ou públicos), celebrados pelo Consorciado Contemplado Ativo com terceiros dos quais a Bradesco Consórcios não tenha participado.**

**12.9 O Consorciado Contemplado Ativo poderá utilizar o Crédito para adquirir o Bem Imóvel referenciado no Contrato de Adesão, residencial ou comercial, novo ou usado, já edificado e com habite-se ou na planta, terreno ou imóvel rural devidamente legalizado junto aos órgãos competentes, localizado em município onde a Bradesco Consórcios opere ou, se autorizado por esta, em município diverso, de valor igual, inferior ou superior ao originalmente indicado no Contrato de Adesão.**

**12.9.1 O Consorciado Contemplado Ativo poderá utilizar o Crédito também para realização de construção, reforma com ou sem ampliação e quitação de financiamento em nome próprio.**

**12.10 No caso de opção de compra de Bem Imóvel, o Consorciado não poderá adquirir o Bem Imóvel, nas seguintes situações:**

**12.10.1 Consorciado Pessoa Física:**

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

**b) De propriedade do cônjuge.**

**12.10.2 Consorciado Pessoa Jurídica:**

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

**b) De propriedade de seus sócios ou acionistas.**

**c) De propriedade de outra pessoa jurídica que possua a mesma**

---

## composição societária.

**12.11** A Bradesco Consórcios reserva-se o direito de aprovar ou não o Bem Imóvel a ser adquirido pelo Consorciado Contemplado Ativo e, se julgar que este não atende os critérios de avaliação comercial e patrimonial estabelecidos pela Bradesco Consórcios, bem como não seja suficiente para cobrir as garantias necessárias, não disponibilizará o valor do Crédito. Nesse caso, cabe ao Consorciado Contemplado Ativo a indicação de outro Bem Imóvel, o qual estará sujeito à aplicação dos mesmos procedimentos e critérios.

**12.12** Para avaliação do Bem Imóvel indicado, o Consorciado Contemplado Ativo deverá apresentar a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula, juntamente com a folha de rosto do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e/ou Imposto Territorial Rural - ITR.

**12.13** As exigências feitas pela Bradesco Consórcios, objetivando constituir como garantia o Bem Imóvel a ser adquirido pelo Consorciado Contemplado Ativo, bem como a sua recusa, são soberanas e têm por finalidade a defesa dos interesses do Grupo de Consórcio.

**12.14** Para efeito de pagamento, a Bradesco Consórcios disponibilizará o valor de compra e venda do imóvel, desde que o valor indicado no laudo de avaliação elaborado por empresa credenciada pelo Banco Bradesco S.A. supra o saldo devedor da operação. Para a modalidade de Constituição de Garantia para Aquisição de Imóvel de Terceiros, a liberação do crédito ficará limitada ao valor de avaliação indicado no laudo de avaliação elaborado por empresa credenciada pelo Banco Bradesco S.A.

**12.15** Caso o Bem Imóvel a ser adquirido seja de valor inferior ao Crédito, o Consorciado Contemplado Ativo poderá destinar a respectiva importância não utilizada (sobra de Crédito) para:

**I.** Pagar **Parcelas Mensais** vincendas, na forma estabelecida na Cláusula 17.2, inciso II, deste **Contrato de Adesão**;

**II.** Reembolsar as obrigações financeiras vinculadas ao **Bem Imóvel**, tais como as realizadas com escritura, taxas, tributos, emolumentos, registros cartoriais e seguros, limitado a 10% (dez por cento) do valor do **Crédito** objeto da **Contemplação**.

**12.15.1.** O reembolso de despesas estará condicionado ao recebimento pela **Bradesco Consórcios** do Instrumento Contratual devidamente registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis, para pagamento do crédito referente ao Bem, nos termos da cláusula 19.4 adiante ou em até 3 (três) dias úteis antes do término do mês que houver o pagamento.

**12.16** Na hipótese de o **Consorciado Contemplado Ativo** não se

---

---

manifestar com relação ao disposto na Cláusula 12.15 no ato do pagamento do **Crédito**, a **Bradesco Consórcios** utilizará como regra o disposto no inciso I da mencionada Cláusula 12.15.

**12.17** Caso o **Consortiado** contemplado tenha quitado integralmente seu **Saldo Devedor** nos termos da Cláusula 17.7, e adquira um **Bem Imóvel** ou conjunto de Bens Imóveis inferior ao valor da carta de crédito, a sobra do Crédito resultante dessa aquisição de menor valor será restituída a ele, na data do pagamento do **Crédito**.

**12.18** Ao **Consortiado Ativo**, que após a data da **Contemplanção**, tiver pago com recursos próprios importância para a aquisição do **Bem Imóvel**, é facultado receber a referida quantia em espécie até o montante do **Crédito**, observando-se as disposições estabelecidas nas Cláusulas 12.5, 14.2, e 19.1, desde que o desembolso do valor seja devidamente comprovado.

**12.19** Decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da **Contemplanção**, o **Consortiado Ativo** poderá requerer a conversão do **Crédito** em espécie, desde que pague integralmente seu **Saldo Devedor** e não tenha utilizado o respectivo **Crédito**.

**12.20** Fica estabelecido que quando ocorrer pagamento do Crédito em espécie, este será efetuado na conta corrente de titularidade do Consortiado.

**12.21** Será considerado integralmente quitado o **Saldo Devedor** do **Consortiado Ativo**, na data da **AGO** que se seguir ao respectivo pagamento, sendo de responsabilidade do **Consortiado Ativo** a quitação de eventual saldo remanescente, em decorrência da alteração do valor do **Crédito** do **Bem Imóvel** ocorrida neste período, de acordo com o disposto na Cláusula 15.3 deste **Contrato de Adesão**.

**12.22.** No caso da **AGO** não aprovar o cancelamento da **Contemplanção** do **Consortiado Ativo** que não tiver utilizado o **Crédito** e se tornar inadimplente nos termos da Cláusula 9.1, os valores em atraso, acrescidos de juros e multa moratória, na forma das Cláusulas 15.2 e 16.1, serão levados a débito de seu **Crédito**.

**12.23** Caso o **Consortiado Contemplado Ativo** utilize parcialmente o seu **Crédito** e se torne inadimplente nos termos da Cláusula 9.1, os valores em atraso, acrescidos de juros e multa moratória, na forma das Cláusulas 15.2 e 16.1, serão levados a débito de seu Crédito, a critério da **Bradesco Consórcios**.

### **13 UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO PARA REALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO OU REFORMA**

**13.1** O **Consortiado Contemplado Ativo** poderá optar pela reforma ou construção em imóvel de sua propriedade.

---

**13.2 A Bradesco Consórcios reserva-se o direito de proceder à avaliação do imóvel para a realização de reforma ou construção, nas mesmas condições estabelecidas para a aquisição de Bem Imóvel constantes deste Contrato de Adesão.**

**13.3 Para a realização de construção deverão ser atendidas as seguintes condições:**

**I. O período de Construção, necessariamente em imóvel de propriedade do Consorciado Contemplado Ativo corresponderá ao período apresentado no cronograma físico-financeiro da obra, limitado ao prazo de 24 (Vinte quatro) meses, conforme estabelecido no inciso II, abaixo;**

**II. Apresentação do cronograma físico-financeiro da obra, elaborado por engenheiro responsável, bem como de todos os documentos exigidos pelos órgãos competentes, os quais deverão ser submetidos para apreciação e aprovação da Bradesco Consórcios;**

**III. Apresentação da matrícula do imóvel, livre de ônus, e com infraestrutura concluída, tais como, água, esgoto, energia elétrica e os devidos acessos, de propriedade do Consorciado Contemplado Ativo, para análise e elaboração do instrumento de constituição de garantia (Alienação Fiduciária ou Hipoteca) em favor da Bradesco Consórcios, para o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente;**

**IV. A obra deverá ser supervisionada por um engenheiro, responsável técnico pela construção do imóvel, devidamente credenciado pelo Banco Bradesco S.A.;**

**13.4 Para a realização de reforma deverão ser atendidas as seguintes condições:**

**I. O período de reforma, necessariamente em imóvel de propriedade do Consorciado Contemplado Ativo, corresponderá a tempo não superior a 18 (dezoito) meses;**

**II. Apresentação de toda documentação exigida, a qual deverá ser submetida à apreciação e à aprovação da Bradesco Consórcios;**

**III. A obra deverá ser supervisionada por um engenheiro, responsável técnico pela reforma do imóvel, devidamente credenciado pelo Banco Bradesco S.A.;**

**IV. O valor máximo do Crédito a ser liberado para a modalidade reforma será de 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação do imóvel.**

**13.5 Após a Contemplação da Cota, o pagamento do Crédito será**

---

efetuado em parcelas de acordo com o cronograma físico-financeiro da obra. Ocorrendo atraso no cumprimento do cronograma físico-financeiro da obra, o valor da parcela permanecerá bloqueado até o cumprimento da etapa prevista, com base em parecer da Engenharia credenciada pelo Banco Bradesco S.A., ou poderá ser exigida a alteração do cronograma físico-financeiro da obra, visando à adequação e ao reescalonamento das parcelas.

**13.6** A liberação da última parcela do Crédito estará condicionada à conclusão da obra, à apresentação da documentação pertinente e à averbação da construção na matrícula do imóvel, cuja responsabilidade é do Consorciado Contemplado Ativo.

**13.7** As exigências feitas pela Bradesco Consórcios para aceitação da garantia, bem como sua recusa, são soberanas e tem por finalidade a defesa dos interesses do Grupo de Consórcio.

**13.8** Para a utilização do **Crédito** para a realização de reforma ou construção, o **ConSORCIADO CONTEMPLADO ATIVO** estará obrigado a pagar a tarifa de cada uma das visitas periódicas da engenharia credenciada pelo Banco Bradesco S.A., sem prejuízo da cobrança de vistorias extraordinárias.

**13.9** O **ConSORCIADO CONTEMPLADO ATIVO** poderá solicitar autorização para alterar o projeto inicial ou substituir o material inicialmente determinado, desde que o faça mediante a indicação das alterações do custo, da quantidade e das especificações dos novos materiais, e desde que não ocorra a redução da garantia oferecida, sendo necessária a concordância formal e por escrito da **Bradesco Consórcios**.

**13.10** Findo o prazo máximo permitido para construção, sem que a obra tenha sido concluída, a **Bradesco Consórcios** fica desobrigada de efetuar a liberação das parcelas restantes do **Crédito**. Nessa hipótese, o saldo do **Crédito** será utilizado, integralmente, para a amortização do **Saldo Devedor da Cota**.

## **14 GARANTIAS PARA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO NA COMPRA DO BEM IMÓVEL**

**14.1** O direito à utilização do Crédito pelo Consorciado Contemplado Ativo está condicionado ao oferecimento de garantias e sua aprovação será previamente apreciada pela Bradesco Consórcios, nos termos e condições deste Contrato de Adesão.

**14.2** Para aquisição de Bem Imóvel, o Consorciado Contemplado Ativo deverá apresentar como garantia do pagamento das Parcelas Mensais vincendas, a critério da Bradesco Consórcios: (i) a Alienação Fiduciária do Bem Imóvel adquirido, na forma da Lei n.º 9.514 de 20 de novembro de 1997 e da Lei n.º 11.795 de 08 de outubro de 2008,



---

observado o disposto na Cláusula 5.1 deste Contrato de Adesão; ou (ii) a Hipoteca constituída sobre o Bem Imóvel adquirido, devendo o valor do Bem Imóvel ser, no mínimo, igual ao Saldo Devedor. Havendo saldo remanescente do Crédito, o Consorciado Contemplado Ativo poderá adquirir outro Bem Imóvel, serão adotados os critérios estabelecidos nas Cláusulas 12.15 e 12.17, de acordo com a situação da cota.

**14.3** Para qualquer uma das garantias (Alienação Fiduciária ou Hipoteca) será exigido o registro no serviço de registro imobiliário competente. Deve, ainda, ser apresentadas pelo Consorciado Contemplado Ativo e pelo vendedor todas as certidões relativas às pessoas e ao Bem Imóvel a ser adquirido.

**14.4** Na hipótese de ser o Consorciado uma microempresa individual (MEI) e o Cartório de Registro de Imóveis exigir que o respectivo Contrato esteja em nome de pessoa física, para proceder ao registro, caberá única e exclusivamente ao Consorciado a adoção das providências em tal sentido, ficando, desse modo, a Bradesco Consórcio isenta de toda e qualquer responsabilidade.

**14.5** Fica facultado à Bradesco Consórcios aceitar em garantia outro imóvel de propriedade do próprio Consorciado Contemplado Ativo, de valor suficiente para assegurar o cumprimento das obrigações pecuniárias por ele assumidas com o Grupo de Consórcio.

**14.6** O **Consortado Contemplado Ativo** deverá apresentar documentação comprobatória do financiamento de sua titularidade, para utilização do **Crédito** para quitação desta operação perante o agente financeiro.

**14.6.1** Para garantia desta operação, mencionada na Cláusula 14.6, o **Consortado Contemplado Ativo** deverá indicar bens livre de ônus para a constituição de garantia real, e com infraestrutura concluída, tais como, água, esgoto, energia elétrica e os devidos acessos, em nome do consorciado, cuja avaliação seja correspondente no mínimo ao **Saldo Devedor** da respectiva **Cota**.

**14.6.2** Poderá ainda, o **Consortado Contemplado Ativo**, indicar o próprio bem objeto da quitação do financiamento como garantia da operação, ficando a critério da Administradora a aceitação após análise dos documentos.

**14.7** Ficará a critério da **Bradesco Consórcios** aceitar ou não os bens indicados pelo **Consortado Contemplado Ativo** e a respectiva liberação do **Crédito** para quitação do financiamento de sua titularidade.

**14.8** Poderá ser exigida garantia complementar, proporcional ao valor do Saldo Devedor do Consorciado Contemplado Ativo, a critério da Bradesco Consórcios, tais como: avais ou fianças de pessoas idôneas,

---

**fiança bancária, cessão fiduciária ou penhor, independentemente dessa ordem, ou ainda, a emissão de notas promissórias.**

**14.8.1** Se a garantia complementar for prestada em título de crédito, este se tornará automaticamente inegociável, condição esta que constará expressamente no verso do título.

**14.9** O imóvel objeto da **Alienação Fiduciária** ou **Hipoteca**, dado em garantia, poderá ser substituído por outro imóvel mediante prévia autorização da **Bradesco Consórcios**, obedecendo a todos os critérios previstos neste **Contrato de Adesão**.

**14.10** Em caso de sinistro que resulte na destruição parcial ou total do Bem Imóvel adquirido pelo Consorciado, ainda onerado pela Alienação Fiduciária constituída em favor da Bradesco Consórcios, o Consorciado continuará responsável pelo Saldo Devedor remanescente e por todas as obrigações decorrentes, obrigando-se, ainda, a recompor a garantia oferecida dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do sinistro.

**14.11** O **Contrato de Adesão** será considerado título executivo extrajudicial, assim que ocorrer a **Contemplação** do **Consorciado**.

**14.12** A Bradesco Consórcios deverá ressarcir ao Grupo de Consórcio eventual prejuízo decorrente de culpa na aprovação de garantias insuficientes, prestadas pelo Consorciado para utilizar o Crédito ou para substituir garantia já prestada, bem como decorrente de liberação de garantias sem o pagamento integral do débito, observado que a Bradesco Consórcios não responde por eventual diminuição da garantia em razão de desvalorização do Bem Imóvel em decorrência de alteração de conjuntura econômica do país ou de quaisquer outros fatores que o Consorciado não possa reforçar ou substituir.

**14.13** Não caberá à Bradesco Consórcios nenhuma responsabilidade em relação a eventuais vícios ou defeitos, ainda que ocultos, de qualquer espécie e monta, que a qualquer tempo venham a ser detectados no Bem Imóvel objeto da contratação, uma vez que o Bem Imóvel foi livre e exclusiva escolha do Consorciado.

**14.14** A Bradesco Consórcios não poderá ser responsabilizada por quaisquer débitos relativos ao imóvel, tais como, porém não se limitando, aos tributos e às taxas condominiais.

**14.15** O Contrato Particular de Constituição de Garantia emitido pela Bradesco Consórcios para a modalidade de Constituição de Garantia para Aquisição à Vista, não é o título aquisitivo do imóvel objeto da compra, devendo o Consorciado providenciar e se responsabilizar pelas despesas com a lavratura e o registro da Escritura.

---

## **15 PAGAMENTOS**

**15.1 O Consorciado obriga-se ao pagamento da Parcela Mensal, cujo valor será a soma das importâncias referentes ao Fundo Comum, ao Fundo de Reserva, à Taxa de Administração, a seguros, se for o caso, além dos demais encargos previstos nas Cláusulas 15.5 e 16.1.**

**15.2 O valor da Parcela Mensal, destinada ao Fundo Comum do Grupo de Consórcio, corresponderá ao resultado da divisão do preço do Bem Imóvel indicado no Contrato de Adesão, pelo número total de meses fixado para a duração do Grupo de Consórcio, calculado sobre o preço do Bem Imóvel, vigente na data da realização da AGO relativa ao pagamento.**

**15.3 A correção do valor da Parcela Mensal ocorrerá anualmente, a partir da data de constituição do Grupo de Consórcio (primeira AGO), tendo por base a atualização do Crédito da Cota, de acordo com o Índice Nacional de Custo da Construção - INCC, da Fundação Getúlio Vargas - FGV, utilizado como indicador econômico estabelecido pela Bradesco Consórcios.**

**15.4 Se o índice adotado for extinto ou deixar de ser publicado, e, na hipótese de este não ser oficialmente substituído, a Bradesco Consórcios deverá convocar AGE para deliberar sobre a escolha de um novo indicador para substituí-lo. Enquanto não deliberado o novo índice, nenhuma responsabilidade poderá ser imputada à Bradesco Consórcio por eventuais perdas e danos.**

**15.5 O Consorciado estará obrigado, ainda, aos seguintes pagamentos:**

**I. Prêmio de seguros de acordo com as apólices, desde que tenha aderido ao seguro;**

**II. Despesas referentes ao registro de garantias prestadas, inclusive nos casos de cessão do Contrato de Adesão, despesas incorridas na elaboração da escritura/instrumento particular de compra e venda e/ou da(s) respectiva(s) garantia(s)/ do instrumento de constituição de garantia, bem como do(s) respectivo(s) registro(s) no serviço de registro imobiliário competente, recolhimento de tributos de qualquer espécie, e despesas de consulta cadastral aos órgãos de proteção ao crédito, devidamente comprovadas;**

**III. Despesas decorrentes de vistorias e avaliações efetuadas em imóveis, estudo de viabilidade de projetos para reforma com ampliação ou construção, bem como de análise jurídica e elaboração do instrumento competente. Fica estabelecido que tais despesas serão cobradas de acordo com a tarifa vigente na data de elaboração do Contrato;**

**IV. Despesas decorrentes da análise para liberação dos recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS;**

**V. Despesas com honorários advocatícios, em caso de cobrança judicial ou extrajudicial, além do ressarcimento dos custos de cobrança, ressalvando-se**

---

o mesmo direito em favor do Consorciado, nos termos do artigo 51, XII da Lei 8.078/90;

VI. Despesas referentes à emissão e à entrega de 2ª (segunda) via de documentos relacionados a este Contrato de Adesão;

VII. Taxa de cessão e/ou substituição de garantia: a referida taxa encontra-se disponível para consulta no quadro de tarifas nas Agências do Banco Bradesco S.A. e através do site [banco.bradesco](http://banco.bradesco)>produtos e serviços>cestas serviços e tarifas.

VIII. Despesas decorrentes de reconhecimento de assinaturas, em qualquer instrumento firmado pelo Consorciado, inclusive no contrato de venda e compra quando outra instituição financeira quitar o saldo devedor da cota;

IX. Taxa de Permanência sobre recursos não procurados após o encerramento do Grupo de Consórcio, conforme Cláusula 24.3;

X. Taxa de Fundo de Reserva;

XI. Taxa de Administração;

**15.5.1** As despesas mencionadas nos itens III e VIII da Cláusula 15.5 poderão ser descontadas do Crédito.

**15.6** Para efeito de cálculo do valor da Parcela e do Crédito, considerar-se-á o preço do Bem Imóvel novo vigente na data da AGO.

**15.7** O vencimento da Parcela Mensal recairá até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês da realização da AGO.

**15.8** O Consorciado poderá efetuar o pagamento de suas Parcelas Mensais mediante débito automático em conta de depósito ou por meio de boleto bancário.

**15.9** O Consorciado que optar pela cobrança das Parcelas Mensais mediante débito automático em conta de depósito deverá provisionar saldo disponível suficiente para a quitação integral da Parcela até a data do vencimento. Após o vencimento serão acrescidos ao valor da Parcela os encargos previstos na Cláusula 16.1.

**15.10** Caso não haja saldo disponível suficiente para quitar a Parcela Mensal na data do seu vencimento, o pagamento será considerado em atraso, impossibilitando o Consorciado de participar da AGO.

**15.11** Na hipótese do Consorciado não provisionar saldo disponível suficiente em sua conta de depósito para pagamento do valor da Parcela Mensal até o 45º (Quadragésimo Quinto) dia útil após a data do vencimento, acrescido dos respectivos encargos, o pagamento deverá ser efetuado nas Agências do Banco Bradesco S.A., acrescido de todos os encargos previstos neste Contrato de Adesão.

---

**15.11.1 O disposto no item 15.11 não se aplica aos casos de inadimplemento de consorciados contemplados que estejam de posse do bem, aplicando-se para estes casos o disposto nas Cláusulas 28.2 e 28.3.**

**15.12 Na hipótese do Consorciado optar pelo pagamento das Parcelas Mensais por meio de boleto bancário, a Bradesco Consórcios promoverá seu envio para o endereço do Consorciado.**

**15.13 No caso de não recebimento ou perda do boleto bancário, o Consorciado deverá providenciar a emissão da 2ª (segunda) via por meio da Central de Atendimento ao Consorciado, Internet, no endereço eletrônico consorcios.bradesco, ou nas Agências do Banco Bradesco S.A. até a data do vencimento da Parcela, respondendo pelos encargos previstos na Cláusula 16.1 deste Contrato de Adesão na hipótese de atraso do pagamento.**

**15.14 A Bradesco Consórcios disponibilizará ao Consorciado a data de vencimento das Parcelas Mensais e a data de realização da AGO por meio da Central de Atendimento e Internet, no endereço eletrônico consorcios.bradesco.**

**15.15 A Bradesco Consórcios enviará mensalmente ao Consorciado extrato demonstrativo, disponibilizado também na Internet, no endereço eletrônico consorcios.bradesco. O envio dos extratos pela Bradesco Consórcios poderá ser processado por correspondência eletrônica no endereço informado pelo Consorciado.**

## **16 PAGAMENTO DE PARCELA COM ATRASO (ATUALIZAÇÃO, JUROS E MULTAS)**

**16.1 A Parcela Mensal paga após a data de vencimento terá seu valor atualizado de acordo com o preço do Bem Imóvel indicado no Contrato de Adesão, vigente na data da AGO subsequente à do pagamento, acrescido de multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês.**

**16.2 Os valores recebidos relativos a juros e multas serão divididos igualmente entre o Grupo de Consórcio e a Bradesco Consórcios.**

**16.3 Não serão devolvidos os valores acima relativos a juros e encargos moratórios, quando da ocorrência de desistência e/ou exclusão do Consorciado do respectivo Grupo de Consórcio, conforme o disposto na Cláusula 20.8.**

**16.4 O Consorciado Ativo que não efetuar o pagamento da Parcela até a data fixada para o seu vencimento, independentemente da forma de pagamento contratada, ficará impedido de concorrer ao sorteio ou de ofertar lance na respectiva AGO.**

---

**16.5 O atraso no pagamento da Parcela Mensal pelo Consorciado Contemplado Ativo, que já tenha utilizado o Crédito, implicará a suspensão do envio dos boletos/demonstrativos mensais das Parcelas subsequentes, devendo o Consorciado Contemplado Ativo regularizar as Parcelas em atraso, diretamente no escritório de cobrança contratado pela Bradesco Consórcios. Após a regularização, os boletos/demonstrativos mensais voltarão a ser enviados.**

## **17 ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO DE PARCELAS E DO SALDO DEVEDOR**

**17.1 O Saldo Devedor** compreende o valor não pago relativo às **Parcelas**, às eventuais diferenças de **Parcelas** e às demais despesas previstas nas Cláusulas 15.5 e 16.1.

**17.2 O Consorciado Contemplado Ativo** poderá antecipar o pagamento do **Saldo Devedor**, na ordem inversa a contar da última **Parcela Mensal**, no todo ou em parte, como segue:

I. Mediante lance vencedor;

II. Com parte do **Crédito** quando da compra de **Bem Imóvel** de valor inferior ao indicado no **Contrato de Adesão**;

III. Ao solicitar a conversão do **Crédito** em espécie, conforme o disposto na Cláusula 12.19;

IV. Mediante a utilização dos recursos provenientes da sua conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, conforme regras do Conselho Curador do FGTS.

**17.2.1 O Saldo Devedor** poderá ser antecipado, ainda, em caso de pagamento de indenização do seguro prestamista, por parte da seguradora, nos termos da apólice.

**17.2.2** No caso de quitação do **Saldo Devedor** pela seguradora quando da utilização do seguro prestamista do Consorciado não contemplado, a indenização será automaticamente ofertada como lance para a próxima **AGO**. Na hipótese da **Cota** não ter sido contemplada por meio do lance ofertado, a indenização será creditada como antecipação de parcelas, quitando-se o **Saldo Devedor** da **Cota**, o que não dará direito de exigir sua **Contemplanção**, devendo aguardar a **Contemplanção** por sorteio, de acordo com as regras estipuladas neste **Contrato de Adesão**.

**17.3 O Consorciado Contemplado Ativo** poderá antecipar o pagamento do **Saldo Devedor** com recursos provenientes da sua conta vinculada do FGTS, desde que observado o disposto na Cláusula 17.4 abaixo, para:

I. Amortização extraordinária ou liquidação;

---

## II. Pagamento de parte das **Parcelas**.

**17.4** A utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS para as finalidades previstas neste **Contrato de Adesão** obedecerá às regras estabelecidas pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de Agente Operador do FGTS.

**17.4.1** Para clientes que adquirirem imóveis rurais, será permitido a antecipação de valores em ordem direta, sujeito a análise conforme os critérios:

- I. A cota deverá estar contemplada com o bem entregue;
- II. As parcelas não poderão ser amortizadas em sua totalidade;
- III. Será determinado pela Administradora o percentual mínimo para pagamento da parcela;
- IV. A Administradora determinará o limite de parcelas que poderá ser utilizada;

**17.5** A antecipação de pagamento de Parcelas Mensais do Consorciado não contemplado não dará o direito de exigir a sua Contemplação, ficando ele responsável pelas diferenças de Parcelas, na forma estabelecida nas Cláusulas 18.1 e 18.3, e pelas demais obrigações previstas neste Contrato de Adesão.

**17.6** O **Consoiciado Ativo** não contemplado que pretender liquidar o **Saldo Devedor** de sua **Cota** poderá ofertar lance no montante deste para concorrer à **Contemplação**.

**17.7** A quitação total do **Saldo Devedor** pelo **Consoiciado Contemplado Ativo**, cujo Crédito tenha sido utilizado, será efetivada na data de realização da **AGO** que se seguir ao respectivo pagamento, com a finalidade de apurar eventual **Saldo Devedor** residual em razão do aumento do preço do **Bem Imóvel** ou, ainda, eventual crédito a ser restituído na hipótese de redução do preço do **Bem Imóvel**, encerrando suas obrigações para com o **Grupo de Consórcio** com a consequente liberação das garantias ofertadas.

**17.8** A quitação de **Parcelas** e/ou a liquidação antecipada do **Saldo Devedor** da Cota não ensejará qualquer desconto de valores cobrados a título de seguros, **Fundo de Reserva e Taxa de Administração**.

**17.9** Fica estabelecido que em sendo liberado o valor da conta vinculada do FGTS pela Caixa Econômica Federal para liquidação antecipada do Saldo Devedor da Cota, e havendo o cancelamento da sua utilização por qualquer hipótese, será o recurso devolvido à Caixa Econômica Federal devidamente corrigido, cabendo ao Consorciado a responsabilidade pelo pagamento da correção.

---

## **18 DIFERENÇA DE PARCELA PAGA E MANUTENÇÃO DO PODER AQUISITIVO DO CAIXA DO GRUPO DE CONSÓRCIO**

**18.1** O total correspondente às importâncias pagas pelo Consorciado que em face da alteração do preço do **Bem Imóvel** vigente à data da **AGO**, resulte em percentual maior ou menor ao estabelecido para o pagamento da **Parcela Mensal**, denomina-se diferença de **Parcela**.

**18.2** São diferenças de prestação as importâncias recolhidas a menor ou a maior em relação ao preço do **Bem Imóvel**, ou o valor do **Crédito** referenciado no **Contrato de Adesão**, vigente na data da realização da **AGO**, decorrentes de alteração do preço ou do valor do **Crédito**:

**I.** Entre a data de vencimento da **Parcela Mensal** e a respectiva **AGO** de **Contemplação**;

**II.** Após a emissão dos demonstrativos mensais das prestações ordinárias.

**18.3** A diferença de **Parcela** pode, também, decorrer da variação do saldo do **Fundo Comum do Grupo de Consórcio**, que passar de uma para outra **AGO** em relação à variação ocorrida no preço do **Bem Imóvel**, verificada nesse período:

**I.** Se o preço for aumentado, a deficiência do saldo do **Fundo Comum** deverá ser coberta pelos rendimentos financeiros da aplicação de seus próprios recursos, pelos recursos do **Fundo de Reserva** ou, se inexistente ou insuficiente, por rateio proporcional entre os participantes do **Grupo de Consórcio**;

**II.** Se o preço for reduzido, o excesso de saldo do **Fundo Comum** será compensado na **Parcela** subsequente mediante rateio proporcional entre os participantes do **Grupo de Consórcio**;

**III.** Na hipótese prevista no item I desta Cláusula 18.3, incidirá **Taxa de Administração** sobre a transferência de recursos do **Fundo de Reserva** e sobre o rateio entre os participantes do **Grupo de Consórcio**;

**IV.** Se ocorrer a hipótese prevista no item II desta Cláusula 18.3, o excesso de **Taxa de Administração** será compensado;

**V.** Nas hipóteses previstas nos itens I e II desta Cláusula 18.3, a **Parcela** relativa ao **Fundo de Reserva** não será cobrada nem compensada;

**VI.** O rateio de que tratam os itens I e II desta Cláusula 18.3 será proporcional ao percentual pago pelo **Conсорciado**. O **Conсорciado** que não tiver pago a **Parcela** referente à **AGO** não participará do respectivo rateio;

**VII.** A importância paga na forma prevista no item I da Cláusula 18.3



---

será escriturada destacadamente na conta-corrente do **Consortado**, identificada dentro do seu **Grupo de Consórcio**, e o percentual correspondente não será considerado para efeito de amortização do preço do **Bem Imóvel**.

**18.4** A diferença de **Parcela** de que tratam as Cláusulas 18.1 e 18.3, convertida em percentual do preço do **Bem Imóvel**, será cobrada ou compensada até o vencimento da 2ª (segunda) **Parcela** que se seguir à sua verificação.

## **19 PAGAMENTO DO CRÉDITO AO VENDEDOR/AGENTE FINANCEIRO**

**19.1** O pagamento do Crédito ao vendedor, na aquisição do Bem Imóvel indicado pelo **Consortado Contemplado Ativo**, estará condicionado à apresentação, à análise e à aprovação dos seguintes documentos:

a) **Solicitação, por escrito, do Consortado Contemplado Ativo e por ele assinada, para pagamento do vendedor, contendo as características do Bem Imóvel a ser adquirido;**

b) **Título aquisitivo registrado em nome do vendedor relativo ao Bem Imóvel;**

- **Certidão vintenária do Bem Imóvel com negativa de ônus e alienações, expedida pelo serviço de registro imobiliário competente;**

- **Certidão negativa de tributos municipais;**

- **Certidões negativas dos distribuidores forenses (busca de 20 anos), incluindo feitos fiscais, criminais e justiça federal das comarcas da situação do Bem Imóvel e do domicílio dos vendedores e dos anteriores proprietários até 20 (vinte) anos;**

- **Certidões negativas dos serviços de protestos (busca de 10 anos) das comarcas da situação do Bem Imóvel e do domicílio dos vendedores e dos anteriores proprietários até 10 (dez) anos.**

**Tratando-se de vendedor pessoa jurídica, devem ser apresentadas, além das certidões mencionadas que deverão ser obtidas nas comarcas de situação do Bem Imóvel e da sede do vendedor:**

- **Estatutos ou contrato social atualizado e certidão da respectiva Junta Comercial, do serviço de registro de Pessoas Jurídicas competente, ou outro órgão, ao qual estiver atribuída a realização do registro dos documentos da espécie, indicando a última ata ou alteração contratual arquivada;**

- **Ata de assembleia ou alteração contratual relativa à nomeação da diretoria com poderes em vigor;**

- **Certidão negativa de tributos da Receita Federal, Estadual e**

---

**Municipal (local de situação do Bem Imóvel e da sede do vendedor, se diferentes, para os dois últimos);**

- **Certidão negativa do Instituto Nacional de Seguro Social - INSS;**
- **Certidão negativa da Justiça do Trabalho (local de situação do Bem Imóvel e da sede do vendedor, se diferentes);**
- **Certidões explicativas de feitos judiciais acusados nas certidões apresentadas, bem como outros documentos necessários, conforme a natureza do Bem Imóvel ou que, a critério da Bradesco Consórcios, devam ser apresentados como prova cabal de inexistência de quaisquer ônus que impeçam a livre alienação do Bem Imóvel pelos seus proprietários.**

**As certidões devem ter data de expedição de, no máximo, 20 (vinte) dias anteriores à data da liberação do Crédito;**

**c) Título aquisitivo definitivo com o gravame de Alienação Fiduciária ou Hipoteca;**

**d) Certidão de Inteiro Teor da Matrícula expedida pelo serviço de registro imobiliário competente, registrada com o gravame de Alienação Fiduciária ou Hipoteca a favor da Bradesco Consórcios;**

**e) Laudo de avaliação do Bem Imóvel, na forma das Cláusulas 12.11 e 12.13.**

**19.1.1** Na hipótese de serem localizadas ações judiciais que tenham por objeto o **Bem Imóvel** objeto da contratação, e/ou figure o(s) vendedor(es) do referido bem como parte demandada, o **Consoiciado Contemplado Ativo** compromete-se a apresentar, para análise da **Bradesco Consórcios**, todos os documentos por ela solicitados, visando resguardar os interesses do **Grupo de Consórcio**.

**19.1.2** Após a análise dos documentos mencionados na Cláusula 19.1.1 acima, poderá a **Bradesco Consórcios** solicitar ao **Consoiciado Contemplado Ativo** a indicação de outro **Bem Imóvel** para aquisição.

**19.1.3** A relação dos documentos mencionados na Cláusula 19.1 encontra-se disponível no canal do consorciado, no endereço eletrônico **consorcios.bradesco**, e na rede de Agências do Banco Bradesco S.A.

**19.1.4** O **Consoiciado Contemplado Ativo** se obriga a apresentar documentos diversos dos mencionados na Cláusula 19.1, bem como certidões originais, quando exigidos pela Comarca de jurisdição do **Bem Imóvel**.

**19.2** A utilização do Crédito para quitação de financiamento ao Agente Financeiro estará condicionada à apresentação, análise e à aprovação dos seguintes documentos:

---

**a) Contrato de financiamento em nome próprio;**

**b) Declaração atualizada de saldo devedor do financiamento;**

**c) Instrumento de procuração com a indicação dos procuradores nomeados pelo Agente Financeiro, os quais assinarão o instrumento jurídico competente.**

**19.3 A Bradesco Consórcios emitirá o instrumento jurídico competente após o atendimento das condições abaixo mencionadas:**

**I. Comunicação por escrito do Consorciado Contemplado Ativo, na forma da Cláusula 11.1;**

**II. Apresentação dos documentos relacionados nas Cláusulas 12.5, 19.1 e 19.1.1;**

**III. Prestação das garantias estabelecidas nas Cláusulas 14.2 e 14.7.**

**19.4 O Consorciado Contemplado Ativo declara-se ciente de que o instrumento contratual celebrado para utilização do Crédito deverá ser entregue na sede da Bradesco Consórcios, em até 60 (sessenta) dias contados da data de sua emissão, devidamente registrado no cartório de registro de imóveis competente, acompanhado da respectiva certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, com o registro da alienação fiduciária e/ou hipoteca, em favor da Bradesco Consórcios, na qualidade de Credora Fiduciária.**

**19.5 O pagamento do Crédito será efetuado até o 8º (oitavo) dia que se seguir ao recebimento, na sede da Bradesco Consórcios, dos documentos mencionados na Cláusula 19.4.**

**19.6 Na hipótese de não cumprimento da obrigação descrita na Cláusula 19.4 acima, fica facultado à Bradesco Consórcios considerar a dívida confessada pelo Consorciado Contemplado Ativo no referido instrumento antecipadamente vencida ou, a seu exclusivo critério, promover tal registro, imputando ao Consorciado Contemplado Ativo as despesas inerentes ao ato, sem prejuízo do mesmo responder civilmente pelo pagamento de eventuais perdas e danos sofridos pelo Grupo de Consórcio e/ou pela Bradesco Consórcios, em decorrência do descumprimento da referida obrigação.**

## **20 CONSORCIADO EXCLUÍDO**

**20.1 O Consorciado não contemplado que deixar de cumprir suas obrigações financeiras, previstas nos termos deste Contrato de Adesão, poderá ser excluído do Grupo de Consórcio.**

**20.2 O Consorciado Ativo inadimplente, antes de ser decidida sua efetiva exclusão, poderá restabelecer seus direitos mediante a negociação das Parcelas Mensais em atraso, com seus valores reajustados e acrescidos**

---

da multa e dos juros moratórios previstos na Cláusula 16.1.

**20.3 A Bradesco Consórcios** poderá deliberar quanto à reativação da **Cota do Consorciado Excluído**, mediante prévia análise da capacidade de pagamento do interessado, negociação dos percentuais vencidos até o encerramento do **Grupo de Consórcio** e desde que haja **Cota** disponível para o reingresso no **Grupo de Consórcio**, do qual o **Consoarciado Excluído** era integrante. A parcela de multa e dos juros moratórios a ele devida, cobradas até a data de sua exclusão, será incorporada obrigatoriamente em favor do respectivo grupo. Nesta hipótese serão desconsideradas eventuais multas rescisórias.

**20.4 O Consorciado Ativo Adimplente não contemplado, que, mediante declaração por escrito ou por meio de contato com a Central de Atendimento da Bradesco Consórcios, desistir de participar do Grupo de Consórcio, será dele excluído para todos os efeitos. Na hipótese da solicitação ocorrer antes da data de sua participação na primeira AGO, o valor correspondente à primeira parcela paga será devolvido, acrescido dos rendimentos financeiros do período.**

**20.4.1 O Consorciado Contemplado que não tenha utilizado o Crédito e mediante declaração por escrito, desistir de participar do Grupo de Consórcio, será dele excluído para todos os efeitos. Caso a contemplação tenha sido realizada por lance, o valor pago pelo Consorciado a título de lance, será mantido na Cota para amortização do Fundo Comum.**

**20.5 A falta de pagamento, na hipótese da Cláusula 20.1, e a desistência declarada, prevista na Cláusula 20.4, caracterizam infração contratual pelo descumprimento da obrigação de contribuir para a integral consecução dos objetivos do Grupo de Consórcio. Em consequência, o Consorciado Excluído ficará sujeito, a título de multa compensatória, conforme o disposto no artigo 53, § 2º, do Código de Defesa do Consumidor, a pagar ao Grupo de Consórcio a importância equivalente a 10% (dez por cento) do valor do Crédito a que fizer jus, deixando, ainda, de receber os demonstrativos mensais.**

**20.5.1 Para obter informações relativas à sua Cota de consórcio, o Consorciado Excluído deverá contatar a Central de Atendimento ao Consorciado.**

**20.5.2 A Bradesco Consórcios** disponibilizará por meio da Internet, no endereço eletrônico **consorcios.bradesco** o resultado da **AGO** referente aos sorteios dos **Consoarciados Excluídos**.

**20.6 O Consorciado Excluído** pagará à **Bradesco Consórcios**, em decorrência da descontinuidade da prestação dos serviços objeto deste **Contrato de Adesão**, uma importância equivalente a 3% (três por cento)

---

do valor do **Crédito** que lhe for restituído até o encerramento do plano, a título de cláusula penal compensatória.

**20.7 A devolução do Crédito Parcial será apurada, aplicando-se o percentual amortizado no Fundo Comum, relativo ao valor do Bem Imóvel indicado no Contrato de Adesão, vigente na data da AGO em que ocorrer o sorteio da Cota do Grupo de Consórcio.**

**20.7.1** Não integram o **Crédito Parcial** os valores pagos a título de **Taxa de Administração, Fundo de Reserva**, seguros, além das multas e juros de mora.

**20.7.1.1** Na hipótese de haver disponibilidade remanescente (saldo remanescente) após o encerramento do grupo de consórcio, os valores respectivos serão rateados entre os consorciados ativos.

**20.8** Do valor do Crédito Parcial, apurado conforme a Cláusula 20.7 acima, será descontada a importância que resultar da aplicação da cláusula penal compensatória, estabelecida nas Cláusulas 20.5 e 20.6.

**Exemplo:**

**Valor do Crédito na data do sorteio: R\$ 30.000,00.**

**Percentual pago relativo ao Fundo Comum da Cota: 10,00%**

**Fundo Comum pago, atualizado de acordo com o Crédito: R\$ 3.000,00**

**Dedução da penalidade prevista na Cláusula 20.5 (10%): R\$ 300,00**

**Cálculo 1: R\$ 3.000,00 – R\$ 300,00 = Subtotal R\$ 2.700,00.**

**Dedução da penalidade prevista na Cláusula 20.6 (3%): R\$ 81,00**

**Cálculo 2: R\$ 2.700,00 – R\$ 81,00 = Crédito Parcial de R\$ 2.619,00.**

## **21 FUNDO COMUM**

**21.1 O Fundo Comum** será constituído pelos seguintes recursos:

**I.** Provenientes das importâncias destinadas à sua formação, em virtude de **Parcelas** pagas pelos **Consoiciados Ativos**;

**II.** Dos rendimentos de aplicação financeira dos recursos do próprio **Fundo de Reserva**.

**21.2** Os recursos do **Fundo de Reserva** somente serão utilizados para:

**I.** Cobertura de eventual insuficiência de recursos do **Fundo Comum**;

**II.** Oriundos dos rendimentos de aplicação financeira dos recursos do próprio **Fundo Comum**;

---

III. Oriundos do pagamento, efetuado por **Consortiado Ativo** admitido no **Grupo de Consórcio** em **Cota** de **Consortiado Excluído**, das contribuições relativas ao **Fundo Comum** anteriormente pagas;

IV. Provenientes de juros e multa de acordo com o disposto na Cláusula 16.1;

V. Oriundos da aplicação de cláusula penal incidente sobre o valor do **Crédito Parcial** do **Consortiado Excluído**, nos termos da Cláusula 20.5 deste **Contrato de Adesão**.

**21.2** Os recursos provenientes do **Fundo Comum** serão utilizados para:

I. Pagamento do preço do **Bem Imóvel** ao **Consortiado Contemplado Ativo** até o montante do **Crédito**;

II. Pagamento do **Crédito** em espécie nas hipóteses indicadas neste **Contrato de Adesão**;

III. Restituição aos participantes e aos **Consortiados Excluídos** do **Grupo de Consórcio**, por ocasião da sua **Contemplanção**, ou do encerramento ou dissolução do **Grupo de Consórcio**;

IV. Pagamento de despesas na forma do inciso II da Cláusula 12.15, com parte do **Crédito** não utilizado pelo **Consortiado Contemplado Ativo**;

V. Restituição do valor de lance ao **Consortiado** cuja **Contemplanção** tenha sido cancelada por inadimplência;

VI. Pagamento do valor devido ao **Consortiado Contemplado Excluído**, nos termos das Cláusulas 20.7 e 20.8.

## **22 FUNDO DE RESERVA**

**22.1** O **Fundo de Reserva** será constituído pelos recursos oriundos:

I. Das importâncias destinadas a sua formação, recolhidas juntamente com a **Parcela Mensal**;

II. Dos rendimentos de aplicação financeira dos recursos do próprio **Fundo de Reserva**.

**22.2** Os recursos do **Fundo de Reserva** somente serão utilizados para:

I. **Cobertura de eventual insuficiência de recursos do Fundo Comum**;

II. Pagamento de prêmio de seguro de quebra de garantia para cobertura de inadimplência de prestações de **Consortiados Contemplados**;

III. Pagamento de despesas bancárias de responsabilidade exclusivamente do **Grupo de Consórcio** e tributos relativos à movimentação financeira dos recursos do **Grupo de Consórcio**;

---

**IV.** Pagamento de despesas e custos de adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais com vistas ao recebimento de crédito do **Grupo de Consórcio**;

**V.** Contemplação por sorteio desde que não comprometida a utilização do **Fundo de Reserva** para as finalidades previstas nos incisos de I a IV desta Cláusula 22.2.

**22.3** O Fundo de Reserva deverá ser contabilizado separadamente do **Fundo Comum**.

## **23 APLICAÇÃO DOS RECURSOS DO GRUPO DE CONSÓRCIO**

**23.1 Os recursos do Grupo de Consórcio** somente poderão ser **aplicados** em títulos públicos federais registrados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), inclusive por meio de operações compromissadas e fundos de investimento constituídos sob a forma de condomínio aberto, que sejam classificados como de Renda Fixa e que incluam na sua denominação os sufixos Curto Prazo, Referenciado ou Simples, nos termos da regulamentação editada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

**23.1.1** Para mais informações sobre a carteira de investimentos, acessar o Canal do consorciado no endereço eletrônico **consorcios.bradesco**

**23.2** As importâncias recebidas dos **Consorticiados**, enquanto não utilizadas nas finalidades a que se destinam, conforme disposição contratual, serão aplicadas financeiramente juntamente com os recursos do **Fundo Comum**, revertendo-se o respectivo produto a este próprio fundo.

**23.3.** Fica facultada à **Bradesco Consórcios** cobrar **Taxa de Permanência** equivalente a 5% (cinco por cento) sobre os recursos não procurados ou não resgatados pelos **Consorticiados Ativos** ou **Consorticiados Excluídos**, após a comunicação efetuada nos termos da Cláusula 23.1. A referida taxa será debitada a cada período de 30 (trinta) dias, contados da data do encerramento contábil do **Grupo de Consórcio**, conforme o disposto na Cláusula 23.4 abaixo, extinguindo-se o saldo nos casos de valores inferiores a R\$ 50,00 (cinquenta reais), valor este que será atualizado financeiramente da mesma forma utilizada para os recursos dos **Grupos de Consórcio** em andamento.

## **24 ENCERRAMENTO DO GRUPO DE CONSÓRCIO**

**24.1** No prazo de 60 (sessenta) dias após a realização da última AGO de Contemplação do Grupo de Consórcio, a Bradesco Consórcios deverá comunicar:

**I.** Aos **Consorticiados Ativos** que não tenham utilizado os respectivos **Créditos**, que estes estarão à disposição para recebimento em espécie,

---

assim como os saldos remanescentes no **Fundo Comum** e no **Fundo de Reserva**, se for o caso, proporcionalmente às respectivas **Parcelas pagas**;

**II. Aos Consorciados Excluídos**, por desistência declarada ou inadimplemento contratual, que não tenham utilizado ou resgatado os respectivos **Créditos Parciais**, que estes estarão a sua disposição com os descontos previstos nas Cláusulas 20.5, 20.6, 20.7.1, e 20.8;

**III. Aos Consorciados Contemplados Ativos** que não tenham utilizado o seu **Crédito** e possuam **Saldo Devedor** remanescente na última **AGO**, a critério da **Bradesco Consórcios** poderá este **Saldo Devedor** ser levado a débito do **Crédito**.

**24.2 O Crédito/Crédito Parcial**, que não for utilizado até o prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de realização da última **AGO** do **Grupo de Consórcio**, será disponibilizado pela **Bradesco Consórcios** ao **Consortado Contemplado Ativo** e **Consortado Excluído**, acrescido dos respectivos rendimentos financeiros. A **Bradesco Consórcios** efetuará a devolução dos valores mediante crédito na conta bancária indicada pelo Consortado **Contemplado Ativo** ou **Consortado Excluído** no **Contrato de Adesão**.

**24.2.1. Caso o Consortado Contemplado Ativo ou Consortado Excluído tenha declarado não possuir conta-corrente ou conta poupança, ou ainda não ser de seu interesse informar dados de conta para depósito, a devolução dos valores será efetuada por meio de pagamentos existentes.**

**24.3 Fica facultada à Bradesco Consórcios cobrar Taxa de Permanência** equivalente a 5% (cinco por cento) sobre os recursos não procurados ou não resgatados pelos **Consortados Ativos** ou **Consortados Excluídos**, após a comunicação efetuada nos termos da Cláusula 24.1. A referida taxa será debitada a cada período de 30 (trinta) dias, contados da data do encerramento contábil do **Grupo de Consórcio**, conforme o disposto na Cláusula 24.4 abaixo, extinguindo-se o saldo nos casos de valores inferiores a R\$ 50,00 (cinquenta reais), valor este que será atualizado financeiramente, da mesma forma utilizada para os recursos dos **Grupos de Consórcio** em andamento.

**24.4** O encerramento contábil do **Grupo de Consórcio** deverá ser efetivado no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da realização da última **AGO** de **Contemplação do Grupo de Consórcio**, e desde que decorridos, no mínimo, 30 (trinta) dias da comunicação de que trata a Cláusula 24.3 acima.

**24.5** Decorridos os prazos mencionados na Cláusula 24.4 acima, transferem-se à **Bradesco Consórcios**:



---

I. Os recursos não procurados pelo **Consortiado Ativo** ou **Consortiado Excluído**, por desistência declarada ou inadimplemento contratual, observado o disposto na Cláusula 24.4;

II. Os valores pendentes de recebimento, objeto de cobrança judicial, serão lançados no passivo da **Bradesco Consórcios** que assumirá a condição de devedora dos beneficiários, cumprindo-lhe observar as disposições que regulam a relação credor/devedor no Código Civil, devendo os referidos recursos ser remunerados na forma estabelecida para o **Grupo de Consórcio** em andamento.

**24.6** Será mantido controle individualizado dos valores transferidos, contendo o nome, o número de inscrição no CPF/MF ou no CNPJ/MF, o valor, o número do **Grupo de Consórcio** e da **Cota** e o endereço do beneficiário.

**24.7** Os recursos não procurados e transferidos para a **Bradesco Consórcios** devem ser remunerados na forma prevista neste **Contrato de Adesão** com relação aos recursos de **Grupo de Consórcio** em andamento.

**24.8** Os valores pendentes de recebimento uma vez recuperados serão rateados proporcionalmente entre os **Consortiados Ativos do Grupo de Consórcio**, devendo a **Bradesco Consórcios** comunicar, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias do recebimento, que os respectivos saldos estão à disposição para devolução em espécie.

**24.9** Decorrido o prazo de 120 (cento e vinte) dias da recuperação mencionada na Cláusula 24.8, ficará facultada a cobrança da Taxa de Permanência mencionada na Cláusula 24.3. sobre os recursos não procurados.

**24.10** Esgotados todos os meios de cobrança admitidos em direito, a **Bradesco Consórcios** baixará os valores não recebidos, após o encerramento contábil do **Grupo de Consórcio**.

**24.11** Prescreverá em 5 (cinco) anos a pretensão do **Consortiado Ativo** ou do **Consortiado Excluído** contra o **Grupo de Consórcio** ou a **Bradesco Consórcios**, e destes contra tais **Consortiados**, para requerer o pagamento de quaisquer importâncias em relação à **Cota** adquirida, a contar da data referida na Cláusula 24.8.

## **25 ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA - AGO**

**25.1** A **AGO**, cuja realização é mensal, destina-se à **Contemplanção do Consortiado Ativo Adimplente** e do **Consortiado Excluído**, à apreciação do cancelamento de **Contemplanção de Consortiado** que se tornar inadimplente, na forma estabelecida neste **Contrato de Adesão** e, ainda, ao atendimento e à prestação de informações aos **Consortiados**, devendo a **Bradesco Consórcios** manter o **Consortiado** informado

---

---

sobre todas as operações financeiras, bem como sobre a distribuição de **Créditos** relacionados com o respectivo **Grupo de Consórcio**.

**25.2** A **AGO** é pública e será realizada em única convocação, em local indicado no **Contrato de Adesão**, em dia e hora estabelecidos pela **Bradesco Consórcios**, podendo ser presencial ou virtual, conforme o caso. As referidas informações serão disponibilizadas no demonstrativo mensal e nos canais de atendimento.

**25.3** Com relação à **AGO** ou à **AGE**, fica certo que:

**I.** Cada **Cota** terá direito a um voto, podem deliberar e votar os **Consorticiados Ativos** em dia com os pagamentos de suas obrigações;

**II.** Instalar-se-á com qualquer número de **Consorticiados Ativos do Grupo de Consórcio**, por procurador ou representante legal expressamente constituídos, nos termos das Cláusulas 1.2 e 1.3, conforme o caso, deste **Contrato de Adesão**, para apreciar as matérias constantes da pauta de convocação da assembleia, sendo a deliberação tomada por maioria dos votos, não se computando o voto em branco;

**III.** Para os efeitos indicados no inciso II desta Cláusula 25.3, considerar-se-á presente à **AGE** o **Consorticiado** que, observado o disposto no inciso I desta Cláusula 25.3, efetuar seu voto por carta com aviso de recebimento (AR), telegrama ou correspondência eletrônica, desde que recebido pela **Bradesco Consórcios** até o último dia útil que anteceder a data de sua realização;

**IV.** A **Bradesco Consórcios** lavrará a ata das deliberações alcançadas nas assembleias;

**V.** Ficarão à disposição dos **Consorticiados**, que tenham direito de voto na **AGO** e na **AGE**, as demonstrações financeiras do respectivo **Grupo de Consórcio**, a relação contendo o nome e o endereço completo de todos os **Consorticiados Ativos do Grupo de Consórcio** a que pertençam. Deve ser fornecida cópia dos referidos documentos sempre que solicitada e apresentado, quando for o caso, documento em que esteja formalizada a discordância de determinado(s) **Consorticiado(s)** com a divulgação de seus dados, firmado quando da assinatura do **Contrato de Adesão**.

**25.4** Na primeira **AGO** do **Grupo de Consórcio**, a **Bradesco Consórcios** deverá:

**I.** Comprovar a comercialização de suas **Cotas**, em número e condições suficientes para assegurar a viabilidade econômico-financeira do **Grupo de Consórcio**, desde que haja saldo suficiente para a **Contemplação** de, no mínimo, um **Bem Imóvel** de maior valor do **Grupo de Consórcio**;

**II.** Promover a eleição de até 3 (três) **Consorticiados** que, na qualidade de representantes do **Grupo de Consórcio** e com mandato gratuito, terão a

---

responsabilidade de acompanhar a regularidade da gestão da **Bradesco Consórcios**. O prazo do mandato será idêntico ao prazo de duração do **Grupo de Consórcio**, facultada a substituição do(s) representante(s) por decisão da maioria dos **Consoiciados Ativos** em assembleia. Na hipótese de renúncia da função, contemplação da **Cota** ou exclusão do **Grupo de Consórcio**, o **Consoiciado deixará** a condição de representante do **Grupo de Consórcio** e será realizada nova eleição, na próxima **AGO**. No exercício de sua função, os representantes terão, a qualquer tempo, acesso a todos os documentos e demonstrativos pertinentes às operações do **Grupo de Consórcio**, podendo solicitar informações e representar contra a **Bradesco Consórcios** na defesa dos interesses do **Grupo de Consórcio**, perante o órgão regulador e fiscalizador;

**III.** Fornecer todas as informações aptas à apreciação da modalidade de aplicação dos recursos do **Grupo de Consórcio**, bem como as relativas ao depósito em conta bancária;

**IV.** Fazer constar da ata da assembleia o nome e o endereço dos responsáveis pela auditoria externa, devendo ser adotada igual providência quando houver alterações desses dados.

**25.5** Não poderão concorrer à eleição para representante de **Grupos de Consórcios**, sócios, gerentes, diretores, funcionários e prepostos com poderes de gestão da **Bradesco Consórcios** ou de empresa ligada.

**25.6** Na hipótese de inobservância das disposições contidas nesta Cláusula, o **Consoiciado Ativo** poderá retirar-se do **Grupo de Consórcio**, desde que não tenha concorrido à **Contemplação**, e os valores pagos ser-lhe-ão restituídos, acrescidos dos rendimentos líquidos provenientes da sua aplicação financeira.

**25.7 O Consoiciado Ativo e o Consoiciado Excluído poderão consultar os resultados da AGO na Internet, no endereço eletrônico consorcios.bradesco.**

## **26 ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA - AGE**

**26.1** Compete a AGE dos Consoiciados, proposta pelo Grupo de Consórcio ou pela Bradesco Consórcios, deliberar sobre:

**I.** Transferência da administração do **Grupo de Consórcio** para outra empresa, cuja decisão deverá ser comunicada ao **BACEN**;

**II.** Fusão de **Grupos de Consórcios** administrados pela **Bradesco Consórcios**;

**III.** Ampliação do prazo de duração do **Grupo de Consórcio**, com suspensão ou não de pagamentos de **Parcelas** por igual período, na ocorrência de fatos que dificultem a satisfação das suas obrigações ou que onerem em demasia os **Consoiciados**;

---

**IV.** Quaisquer matérias de interesse do **Grupo de Consórcio**, desde que não conflitam com as disposições deste **Contrato de Adesão**.

**26.2** Somente os **Consorticiados Ativos** não contemplados participarão da tomada de decisões em **AGE** convocada para deliberar sobre:

**I.** Dissolução do **Grupo de Consórcio**, na ocorrência de descumprimento das disposições legais relativas à administração do **Grupo de Consórcio** ou das disposições constantes deste **Contrato de Adesão**;

**II.** Dissolução do **Grupo de Consórcio** no caso de exclusões de **Consorticiados** em número que comprometa a contemplação dos participantes no prazo estabelecido para a duração do **Grupo de Consórcio**;

**III.** Extinção do índice de atualização do valor do **Crédito** e das **Parcelas** indicadas no **Contrato de Adesão**;

**IV.** Assuntos de seus interesses exclusivos.

**26.3** A **Bradesco Consórcios** convocará a **AGE**, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data em que tiver tomado conhecimento da extinção ou da ausência de publicação do índice utilizado, para a deliberação de que trata o inciso III, da Cláusula 26.2.

**26.4** A **AGE** será convocada por iniciativa da **Bradesco Consórcios** ou por solicitação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos **Consorticiados Ativos do Grupo**, para deliberar sobre quaisquer outros assuntos que não os afetos à **AGO**.

**26.5** Quando a convocação da **AGE** for solicitada pelos **Consorticiados Ativos**, conforme o disposto na Cláusula 26.4, a **Bradesco Consórcios** fará expedir sua convocação no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da respectiva solicitação.

**26.6** A convocação da **AGE** será efetuada mediante o envio de carta com aviso de recebimento (AR) ou telegrama ou correspondência eletrônica a todos os **Consorticiados Ativos**, com prazo mínimo de 8 (oito) dias úteis de antecedência de sua realização. Para a contagem desse prazo, considerar-se-á excluído o dia da expedição de convocação e incluída a data de realização da **AGE**.

**26.7** Da convocação constarão, obrigatoriamente, informações relativas ao dia, à hora e ao local em que será realizada a assembleia, bem como os assuntos a serem deliberados.

**26.8** No caso de intervenção ou de liquidação extrajudicial da **Administradora**, o **Grupo de Consórcio**, poderá convocar **AGE** para deliberar sobre:

**I.** Rescisão do **Contrato de Adesão** de prestação de serviços celebrado

---

---

com a **Administradora**, podendo, ainda, apresentar as condições para nomear e contratar nova **Administradora**, desde que esta satisfaça os requisitos legais e regulamentares;

**II.** Proposta de composição entre os **Grupos de Consórcio**, remanejamento de **Cotas**, dilação ou redução de prazo e de número de participantes, revisão de valor de **Parcela** e de outras condições, inclusive indicação de outro **Bem Imóvel** para referência do **Contrato de Adesão** e rateio de eventuais prejuízos causados pela **Administradora** sob intervenção ou liquidação.

26.9 A deliberação tomada pelo **Grupo de Consórcio**, na forma da Cláusula 26.8 será submetida previamente ao **BACEN**.

## **27 DISSOLUÇÃO DO GRUPO DE CONSÓRCIO**

**27.1** Deliberada na **AGE** a dissolução do **Grupo de Consórcio** pelos motivos indicados no inciso I da Cláusula 26.1, o **Consortiado Ativo** que tiver recebido o **Crédito** recolherá, na data de vencimento, as contribuições vincendas relativas ao **Fundo Comum**, que serão atualizadas de acordo com o preço do **Bem Imóvel**, na forma do Crédito estabelecido neste **Contrato de Adesão**.

## **28 OBRIGAÇÕES DA BRADESCO CONSÓRCIOS**

**28.1** A **Bradesco Consórcios** deverá:

**I.** Colocar à disposição dos **Consortiados**, na **AGO**, cópia do seu último balancete patrimonial, remetido ao **BACEN**, bem como da respectiva demonstração dos recursos do **Grupo de Consórcio** e cópia da demonstração das variações nas disponibilidades do **Grupo de Consórcio**, relativas ao período compreendido entre a data da última assembleia e o dia anterior, ou do próprio dia da realização da assembleia do mês. Esses documentos deverão ser firmados pelos diretores e pelo responsável pela contabilidade da **Administradora** e serão acompanhados das notas explicativas e do parecer de auditoria independente, quando for o caso;

**II.** Lavrar atas da **AGO** e **AGE** e termos de ocorrência;

**III.** Disponibilizar o boletim de encerramento das operações do **Grupo de Consórcio**, até 60 (sessenta) dias após a realização da última assembleia;

**IV.** Encaminhar ao **Consortiado** juntamente com o documento de cobrança de **Parcela** a demonstração dos recursos do **Grupo de Consórcio**, bem como a demonstração das variações das disponibilidades do **Grupo de Consórcio**, os quais serviram de base à elaboração dos documentos consolidados enviados ao **BACEN**.

**28.2** Para o **Consortiado Contemplado Ativo** que tiver utilizado seu Crédito, a **Bradesco Consórcios** deverá adotar os procedimentos

---

extrajudiciais e judiciais necessários à execução das garantias, a partir do inadimplemento de qualquer parcela.

**28.3** Ocorrendo a consolidação da propriedade do **Bem Imóvel** indicado pelo **Consoiciado Contemplado Ativo**, em favor da **Bradesco Consórcios**, em cumprimento ao disposto na Lei n.º 9.514/97, a **Bradesco Consórcios** deverá levar a hasta pública, e o fruto da venda será destinado ao pagamento das **Parcelas** em atraso, vincendas e de quaisquer outras obrigações não pagas previstas neste **Contrato de Adesão**, observando-se que:

**I.** Se resultar saldo positivo, a importância respectiva será atribuída ao **Consoiciado Contemplado Ativo**;

**II.** Se insuficiente, o **Consoiciado Contemplado Ativo** permanecerá responsável pelo pagamento do **Saldo Devedor** remanescente nos termos da Lei n.º 11.795 de 08.10.2008.

## **29 REMUNERAÇÃO DA BRADESCO CONSÓRCIOS**

**29.1** A remuneração da **Bradesco Consórcios** pela formação, organização e administração do **Grupo de Consórcio** será constituída pela **Taxa de Administração**, indicada no campo “Dados do Grupo” do **Contrato de Adesão**, e pelas importâncias pagas a título de juros e multas, na forma estabelecida na Cláusula 16.2 deste **Contrato de Adesão**.

**29.1.1** Fica facultada à **Bradesco Consórcios** praticar **Taxa de Administração** diferenciada no **Grupo de Consórcio**.

**29.2** A **Bradesco Consórcios** poderá cobrar do **Consoiciado**, no ato da sua adesão, percentual relativo à **Taxa de Administração** antecipada, indicada no campo “Dados do Grupo” do **Contrato de Adesão**.

**29.3** A **Taxa de Administração** é fixada no **Contrato de Adesão**, sendo vedada sua majoração durante o prazo de vigência do **Grupo de Consórcio**.

**29.4** A **Taxa de Administração** será cobrada ou compensada quando houver cobrança ou devolução de diferença de **Parcela**, nos termos das Cláusulas 18.1 e 18.3.

## **30 CESSÃO DO CONTRATO DE ADESÃO.**

**30.1** O **Consoiciado Ativo** e o **Consoiciado Excluído** poderão, mediante prévia e expressa anuência da **Bradesco Consórcios**, transferir a respectiva **Cota** a terceiros, mediante a celebração do **Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações**, assinado e disponibilizado pela **Bradesco Consórcios** e o pagamento da **Taxa de Cessão**, na forma da alínea “VII”, da Cláusula 15.5, que está disponível para consulta no **Quadro de Tarifas da rede de agências**

---

do Banco Bradesco S.A.. Para todos os casos, a anuência da Bradesco Consórcios estará sujeita à uma análise do terceiro adquirente da Cota e da observância das seguintes condições: (i) estar de acordo com a política de crédito da Bradesco Consórcios; (ii) inexistência de título protestado ou outros impedimentos restritivos de crédito em seu nome; (iii) cópias dos documentos que revelem as suas personalidades civis e as capacidades de agir, entre outros que forem considerados indispensáveis pela Bradesco Consórcios;

**30.2** Qualquer outro instrumento particular ou acordo celebrado entre o cedente e o cessionário, diferente do instrumento citado na Cláusula 30.1, não surtirá efeito legal perante a Bradesco Consórcios, ao Grupo de Consórcio ou perante terceiros.

**30.2** Qualquer outro instrumento particular ou acordo celebrado entre o cedente e o cessionário, diferente do instrumento citado na Cláusula 30.1, não surtirá efeito legal perante a Bradesco Consórcios, o Grupo de Consórcio ou perante terceiros.

**30.3** Quando tratar-se de Cota contemplada, com Bem Imóvel entregue, a Bradesco Consórcios somente efetuará a cessão de que trata este capítulo, após a aprovação do cadastro do cessionário e da constituição das eventuais garantias previstas neste Contrato de Adesão, além do pagamento da taxa de registro de cessão das garantias prestadas, das despesas incorridas na elaboração de escritura de compra e venda e/ou outras, bem como do seu respectivo registro, no serviço de registro de imóveis, das despesas de consulta cadastral aos órgãos de proteção ao crédito e da Taxa de Cessão, na forma dos incisos II e VII da Cláusula 15.5, bem como de acordo com o disposto na Cláusula 12.5 deste Contrato de Adesão.

**30.4** Em qualquer das hipóteses acima previstas, neste Capítulo, o Consorciado cedente deverá estar em dia com todas as suas obrigações contratuais, excetuando o Consorciado Excluído que pretenda transferir a respectiva Cota a terceiros, na forma da Cláusula 30.1.

**30.5** Fica expressamente vedada ao Consorciado Ativo e ao Consorciado Excluído realizar a cessão de quaisquer direitos ou obrigações decorrentes da sua Cota de Consórcio de sua titularidade que não seja acompanhada da transferência da titularidade da Cota, de acordo com os termos da Cláusula 30.1 deste Contrato de Adesão.

**30.6** A Transferência da cota somente poderá ser realizada decorrido 12 (doze) meses da sua adesão, podendo ser realizada em prazo inferior, a critério da Administradora.

## **31 SEGURO PRESTAMISTA**

**31.1** Na hipótese de o **Conсорciado** optar pela contratação do seguro

---

prestamista, a primeira beneficiária da apólice será a **Bradesco Consórcios**, que utilizará o valor da indenização para pagamento total ou parcial do **Saldo Devedor do Consorciado**, no caso de morte ou invalidez permanente total por acidente, desemprego involuntário ou incapacidade física total temporária.

**31.2 O Consorciado** poderá participar do seguro, mediante preenchimento e aceitação prévia de Proposta de Adesão, desde que se encontre em perfeita condição de saúde declarada na Proposta de Adesão, e não tenha idade inferior a **18** (dezoito) nem superior a **74** (setenta e quatro) **anos, 11** (onze) **meses e 29** (vinte e nove) dias. Não poderão participar deste seguro os **Consoiciados** cuja soma da idade com o prazo de duração do consórcio ou compromisso assumido, na data de assinatura da Proposta de Adesão, exceda o limite de **80** (oitenta) **anos**. A diferença da indenização referente ao seguro prestamista, se houver, depois de amortizado o Saldo Devedor da Cota, será paga ao(s) beneficiário(s) indicado(s) pelo Consorciado segurado.

**31.3** A cobertura do seguro prestamista iniciará à zero hora do dia seguinte ao pagamento da primeira **Parcela**. Na falta de indicação expressa do(s) beneficiário(s) ou se por qualquer motivo não prevalecer a que for feita, será(ão) beneficiário(s) àquele(s) indicado(s) por lei.

**31.4** O valor do prêmio do seguro mensal será obtido através da aplicação da taxa de seguro mensal sobre o valor do bem acrescido da **Taxa de Administração** e do **Fundo de Reserva**.

**31.5** É de inteira responsabilidade dos beneficiários e/ou herdeiros legais a apresentação de toda a documentação e/ou informação exigida pela seguradora, para análise de abertura do processo de sinistro. Na falta dos documentos, informações incompletas e/ou incorretas, não poderá ser atribuída à **Bradesco Consórcios** ou à seguradora qualquer responsabilidade pela morosidade na análise do processo.

**31.6** – Não haverá a incidência da cobrança do seguro prestamista na hipótese de liquidação antecipada do **Saldo Devedor da Cota**, sendo que o seguro prestamista será automaticamente cancelado, e em caso de ocorrência de antecipação do referido seguro a **Seguradora** promoverá a devolução dos respectivos valores.

**31.7** Para o caso de **Consoiciado Ativo**, Pessoa Jurídica, o segurado será o sócio majoritário Pessoa Física. Caso ocorra igualdade de participação entre sócios, será o segurado, o sócio Pessoa Física mais jovem, atendendo as mesmas exigências para o segurado Pessoa Física.

**31.8** O **Consoiciado Ativo** que estiver inadimplente na data da ocorrência do sinistro não estará elegível as coberturas do seguro.

**31.9** Após a **Contemplação da Cota**, a **Bradesco Consórcios** deverá



---

colocar à disposição do(s) herdeiro(s) e/ou sucessor(es) do **Consortiado** o respectivo **Crédito**, na forma estabelecida no alvará judicial, formal de partilha, carta de adjudicação ou escritura pública de inventário, observadas as disposições deste **Contrato de Adesão**.

**31.10** Após a **Contemplação da Cota**, os beneficiários e/ou herdeiros poderão indicar um **Bem Imóvel** para o início do processo de aquisição, ou aguardar o prazo estabelecido na Cláusula 12.19 deste **Contrato de Adesão**.

**31.11** Nos casos em que o **Consortiado Contemplado Ativo** venha a utilizar recursos do FGTS de sua titularidade e/ou de terceiros (conforme regras do Conselho Curador do FGTS) para amortização parcial/total do saldo devedor ou pagamento de parte das parcelas mensais, a cobertura do seguro será estendida ao terceiro, sendo que ambos deverão optar por capital segurado individual idêntico e correspondente a **50% (cinquenta por cento)** ou **100% (cem por cento)** do valor do bem financiado, acrescido da **Taxa de Administração** e do **Fundo de Reserva da Cota**.

**31.12.1** Se o **Consortiado** optar por capital segurado individual correspondente a **50% (cinquenta por cento)** do valor do bem financiado, acrescido da **Taxa de Administração** e do **Fundo de Reserva da Cota**, a indenização devida ao estipulante corresponderá também a **50% (cinquenta por cento)** do **Saldo Devedor**. Havendo saldo remanescente entre capital segurado individual e a indenização paga ao estipulante, a diferença será paga aos beneficiários designados pelo segurado. Nesta hipótese, o seguro do outro **Consortiado** permanecerá vigente.

**31.12.2** Se o **Consortiado** optar por capital segurado individual correspondente a **100% (cem por cento)** do valor do bem financiado, acrescido da **Taxa de Administração** e do **Fundo de Reserva da Cota**, a indenização devida ao estipulante corresponderá a **100% (cem por cento)** do **Saldo Devedor**. Havendo saldo remanescente entre o capital segurado individual e a indenização paga ao estipulante, a diferença será paga aos beneficiários designados pelo segurado. Nesta hipótese, o seguro do outro **Consortiado** será automaticamente cancelado.

**31.13** As demais condições do seguro prestamista contratado pelo **Consortiado** estão descritas e caracterizadas na apólice emitida pela seguradora, disponibilizada na Internet, no endereço eletrônico **consorcios.bradesco**.

**31.14** Após a **Contemplação da Cota**, os beneficiários e/ou herdeiros poderão indicar um **Bem Imóvel** para o início do processo de aquisição, ou aguardar o prazo estabelecido na Cláusula 12.19 deste **Contrato de Adesão**.

**31.15** As demais condições do seguro prestamista contratado pelo **Consortiado** estão descritas e caracterizadas na apólice emitida

---

---

pela seguradora, disponibilizada na Internet, no endereço eletrônico **consorcios.bradesco**.

## **32 DISPOSIÇÕES GERAIS**

**32.1 Quando ocorrer o falecimento do Consorciado, seu(s) herdeiro(s) e/ou sucessor(es) deverá(ão) promover a abertura de sucessão, apresentando à Bradesco Consórcios o alvará judicial, o formal de partilha, a carta de adjudicação ou a escritura pública de inventário, indicando o(s) beneficiário(s) dos direitos decorrentes da Cota do Consorciado falecido. Os documentos emitidos pelo Poder Judiciário deverão estar em consonância com todos os termos e condições e previstas neste Contrato de Adesão.**

**32.2 Os recursos arrecadados destinar-se-ão ao pagamento de Parcelas em atraso e vincendas, com apropriação ao Fundo Comum, Taxa de Administração, seguros, conforme o caso.**

**32.3 A Bradesco Consórcios poderá efetuar as devoluções pertinentes durante a vigência do Grupo de Consórcio na conta-corrente de titularidade do Consorciado, indicada no Contrato de Adesão.**

**32.4 São considerados dias não úteis, para efeito de contagem de prazos previstos neste Contrato de Adesão, os sábados, os domingos e os feriados de âmbito nacional, bem como os feriados estaduais e municipais em que forem constituídos os Grupos de Consórcio.**

## **33 DISPOSIÇÕES FINAIS**

**33.1 O presente Contrato de Adesão foi elaborado de acordo com a regulamentação instituída pela Circular n.º 3432 de 03 de fevereiro de 2009 e pela Circular n.º 3085 de 07 de fevereiro de 2002, ambas do BACEN, observadas, ainda, as disposições da Lei n.º 11.795 de 08 de outubro de 2008, da Lei n.º 8.078 de 11 de setembro de 1990 e da Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002.**

**33.2 Os casos omissos neste Contrato de Adesão, quando de natureza administrativa, serão resolvidos pela Bradesco Consórcios e confirmados posteriormente pela AGO.**

**32.2.1 No caso de falecimento do Consorciado titular de cota não contemplada protegida por seguro prestamista vinculado ao grupo de consórcio, o valor pago pela Seguradora, deve ser considerado como lance vencedor, para fins da primeira AGO subsequente com recursos suficientes para contemplação, se o montante da indenização for igual ou superior ao saldo devedor da cota.**

---

**33.3** O **Consoiciado Ativo** e o **Consoiciado Excluído** obrigam-se a comunicar à **Bradesco Consórcios**, em sua agência de relacionamento do Banco Bradesco, eventual alteração nos elementos de sua qualificação, em seus dados cadastrais, endereço residencial e/ou comercial, bem como nos dados relativos à sua conta bancária, se possuir, no prazo máximo de até 10 (dez) dias após a ocorrência do fato, sob pena de reputar plenamente válidos o endereço e os dados bancários informados no **Contrato de Adesão**, bem como as remessas de correspondências feitas ao referido endereço.

**33.3.1** As alterações de qualificação, os dados cadastrais e o endereço residencial e/ou comercial, bem como os dados relativos à sua conta bancária deverão ser comprovados no momento da solicitação de alteração.

**33.4** A omissão ou a tolerância da **Bradesco Consórcios** ou do **Consoiciado**, em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste **Contrato de Adesão**, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

**33.5** Fica eleito o Foro da Comarca do domicílio do **Consoiciado** como competente para dirimir questões oriundas deste **Contrato de Adesão**.

