TERMO DE RECEBIMENTO DE CRÉDITO
E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular,

De um lado**, ASSOCIAÇÃO FRUTOS DA TERRA BRASIL - AFTB**, associação sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ/MF sob n. 08.911.478/0001-85, com sede, nesta Capital, na Rua Fagundes Filho, n° 141/145, 7 ° andar, por seu representante legal, doravante denominada **ASSOCIAÇÃO**;

E de outro lado, **.....**, brasileiro, ..., ..., residente e domiciliado, na Rua ....., n° ....., Cidade de ....., Estado de ....., doravante denominado **ASSOCIADO**;

Considerando que, a **ASSOCIAÇÃO** é uma organização não governamental (OSCIP) cuja principal meta é reduzir de forma significativa o déficit habitacional brasileiro, num período de 20 anos, e para tanto oferece um sistema alternativo de crédito em favor dos seus associados;

Considerando que, o **ASSOCIADO** visando participar do projeto em tela e ainda ser beneficiário do Sistema Alternativo de Crédito (SAC), vem mensalmente contribuindo com a **ASSOCIAÇÃO**;

Considerando que, o referido SAC tem como principal benefício o pagamento do crédito obtido em até 30 anos sem pagamento de juros;

Considerando que, em razão do atendimento das regras do SAC pelo **ASSOCIADO,** este através do presente instrumento é contemplado com o crédito para que possa usufruir deste no prazo e condições a seguir pactuadas;

Considerando que, o **ASSOCIADO**, em que pese ser favorecido com o benefício tem pleno conhecimento da necessidade da mantença de sua contribuição associativa enquanto perdurar o respectivo benefício;

As partes têm entre si, como justo e contratado o que se segue, que mutuamente convencionam, outorgam e aceitam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 A **ASSOCIAÇÃO** neste ato disponibiliza em favor do **ASSOCIADO** o crédito no valor de R$ ..... (.....), o qual poderá ser usado por este exclusivamente para as seguintes situações:

- Aquisição de imóvel, inclusive na planta;
- Construção em terreno próprio;

1.2 No caso de aquisição de imóvel, a concessão do crédito somente ocorrerá se o bem a ser adquirido se encontre apto para efetivar lavratura de escritura e realizar o respectivo registro perante a competente Circunscrição Imobiliária.

1.3. No caso de utilização do crédito para construção em terreno próprio e aplicação em fundo de investimento imobiliário, a concessão do crédito estará condicionada à aprovação da Presidência, Diretoria Jurídica e Financeira da AFTB, depois de analisado cada caso levando em consideração os riscos e garantias ofertadas.

1.4 O prazo de utilização do crédito concedido será de 180 (cento e oitenta) dias a contar da emissão da carta de crédito, sendo que uma vez superado este, o **ASSOCIADO** perderá o direito de utilização, não obstante à possibilidade de ser contemplado novamente de acordo com as regras do sistema.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO DE PAGAMENTO E CORREÇÃO MONETÁRIA

2.1 O prazo de pagamento do saldo pelo **ASSOCIADO** à **ASSOCIAÇÃO** será de ..... (.....) meses, corrigido anualmente pelo IGPM-FGV (N-2), sendo que a cada período de 12 meses será calculado e cobrado o valor residual, bem como efetivado o reajuste levando em consideração a inflação do respectivo período pelo índice ora estipulado.

2.2 Na hipótese de extinção, alteração do modo de apuração ou proibição do índice de reajustamento adotado ou se durante a vigência deste contrato, este índice não mais representar fielmente a inflação do período, é facultado a **ASSOCIAÇÃO** optar por um dos seguintes critérios de reajustamento ou em sistema de reajustamento que os englobe com o qual o **ASSOCIADO** concorda desde já sem restrições de nenhuma espécie:

a) ICP (Índice da Caderneta de Poupança)

b) IPC (Índice de Preços ao Consumidor);

c) ICV-DIEESE;

d) Qualquer outro diploma legal vigente na época que possa ser aplicado como índice de correção ou legislação em vigor.

2.3 Caso não sejam pagas em seus vencimentos, as prestações ficarão sujeitas a correção monetária na forma ajustada no presente instrumento até o seu efetivo pagamento, pelo reajuste “pro-rata die” do índice pactuado e vigente no mês do pagamento, com juros moratórios de 1% (um por cento) ao

mês, acrescido da multa de 10% (dez por cento) sobre o valor deste débito atualizado.

2.4. Caso o associado efetue o pagamento em valor superior ao constante do boleto bancário, referido valor (excedente) será debitado do saldo devedor ao final do contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA APROVAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. Juntamente com a carta de crédito o **ASSOCIADO** recebeu um termo de proposta de compra e venda, o qual deverá ser preenchido corretamente e assinado pelo **ASSOCIADO** e vendedor do imóvel que se pretende adquirir e este deverá ser entregue à **ASSOCIAÇÃO.**

3.2. Recebida a proposta de compra e venda mencionada devidamente assinada, a **ASSOCIAÇÃO** providenciará o levantamento de toda a documentação pertinente para a aprovação do negócio e fará a apreciação da mesma no prazo de 60 (sessenta) dias, momento este que comunicará o **ASSOCIADO** para realizar o agendamento da respectiva escritura de compra e venda com alienação fiduciária, caso a documentação esteja irregular.

3.3. Referido prazo poderá ser prorrogado pelo mesmo período em caso fortuito ou força maior, sendo que tal prorrogação não prejudicará o prazo para a utilização da carta de crédito por parte do **ASSOCIADO.**

CLÁUSULA QUARTA – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

4.1 As partes acordam e deixam expresso que, uma vez concretizada a aprovação nos termos da cláusula 3ª supra, alienará fiduciariamente à

ASSOCIAÇÃO, o imóvel, em garantia ao pagamento do saldo devedor ora pactuado pelas partes, sendo certo que a formalização desse ato ocorrerá através de instrumento público.

4.2 A escritura pública de compra e venda com alienação fiduciária reproduzirá os termos e condições do presente contrato, no que for pertinente, especialmente no que se refere ao reajuste monetário do saldo devedor. Obedecerá, ainda, os termos da Lei 9.514/97 e as cláusulas e condições básicas ora pactuados.

4.3 Referida escritura será levada a registro pela **ASSOCIAÇÃO**, as expensas do **ASSOCIADO**.

4.4. Mediante a quitação total do saldo devedor que restará apontado na escritura púbica de compra e venda com alienação fiduciária, caberá à credora fiduciária, ora **ASSOCIAÇÃO**, emitir o competente termo de quitação e de liberação do ônus real, para que, com sua averbação, proceda-se à desoneração do imóvel em questão.

4.5 A garantia vigorará até quitação integral das obrigações assumidas pelo Fiduciante, ora **ASSOCIADO**.

4.6 Vencida e não paga qualquer uma das parcelas do preço constante na escritura pública de compra e venda com alienação fiduciária, tal fato possibilitará a credora fiduciária a optar por uma das seguintes alternativas:

a) Promover a execução específica do valor vencido e não pago, considerando-se vencidas antecipadamente todas as demais parcelas do preço; ou

b) Promover, transcorridos cinco dias da data do vencimento da parcela, a constituição em mora do **ASSOCIADO**, devedor Fiduciante, nos termos do artigo 26 da Lei 9514/97, bastando para tanto, requerer ao Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente que intime o Devedor Fiduciante a pagar, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da intimação, o valor vencido e não pago, bem como as eventuais parcelas que se vencerem até a efetiva purgação, valores esses, sobre os quais deverão incidir os encargos contratuais.

4.7 Ajustam, ainda, os contratantes, que a **ASSOCIAÇÃO** é e será sempre assegurado o direito de, em qualquer época, ceder ou caucionar a terceiros os créditos decorrentes deste contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DAS DEMAIS DESPESAS DECORRENTES DA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO

5.1 Não se consideram incluídos na utilização do crédito em tela e deverão ser arcadas com recursos próprios pelo ASSOCIADO e de sua exclusiva responsabilidade nas épocas oportunas:

I - DAS DESPESAS INICIAIS

a) Todas as despesas decorrentes do presente contrato necessárias à efetivação do negócio, tais como, cópias, documentação, certidões, matrículas, emolumentos, etc;

b) Avaliação do imóvel;

c) O pagamento do valor de 2% (dois por cento) sobre o valor do crédito concedido, para análise de documentos, análise de risco, acompanhamento de escritura e registro de alienação fiduciária.

d) Eventual pagamento da comissão de intermediação a terceiros/corretores.

II – DAS DESPESAS NO ATO DA OUTORGA DA ESCRITURA

e) Registro da escritura, impostos de transmissão (ITBI), e qualquer outro tributo ou encargo que venha a ser devido em decorrência desta operação, mesmo que lançado em nome da **ASSOCIAÇÃO** e ainda as despesas com registro de imóveis relativas à averbações, registros, individualizações, atribuição de construção etc., qualquer novo tributo ou majoração nas alíquotas ou das bases de cálculo vigentes, que em conseqüência de futuro diploma legal, venha a onerar o presente negócio, ainda que em nome da **PROMITENTE VENDEDORA;**

III – DAS DESPESAS POSTERIORES À OUTORGA DA ESCRITURA

f) Os impostos (inclusive IPTU), taxas e demais encargos legais, que a partir da aquisição recair sobre o imóvel, bem como eventuais despesas de condomínio;

g) As despesas cobradas pelas respectivas empresas concessionárias ou poder público, devido à prestação de serviços, tais como: energia elétrica, água, esgotos, gás, telefone, entre outras;

h) Eventuais melhorias de acabamento, instalações ou equipamentos;

i) Seguro Prestamista;

j) Contribuição associativa;

l) Parcela de amortização do saldo devedor.

5.2 O **ASSOCIADO** poderá, a seu critério, optar pelo pagamento a vista ou pelo parcelamento dos valores descritos nos itens ‘a’ a ‘e’ incluindo este valor no seu crédito, sendo que depois de apurados tais valores, estes serão pagos pela associação e incluído no valor do saldo que constará no instrumento de alienação fiduciária, mediante assinatura do termo de autorização que faz parte integrante deste.

5.2.1 Caso o valor do imóvel atinja a integralidade do valor da carta de crédito concedida, o associado poderá utilizar-se de um crédito adicional limitado a 15% (quinze por cento) sobre o valor da referida carta de crédito, a ser descontada nos mesmos termos desta, com fins específicos de cobrir custos de documentação de escritura e taxas do ato cartorário.

CLÁUSULA SEXTA – DA CONTRIBUIÇÃO ASSOCIATIVA

6.1 As partes concordam e aceitam que o **ASSOCIADO** não tem qualquer obrigatoriedade em permanecer filiado junto à **ASSOCIAÇÃO**, contudo por outro lado, também reconhecem que o benefício ora obtido é exclusivo dos associados e só poderá ser mantido aos que assim permanecerem honrando com a respectiva contribuição associativa, considerando o caráter de sustentabilidade da contribuição para a organização;

6.2 Caso o **ASSOCIADO**, por qualquer motivo, se retire da **ASSOCIAÇÃO**, deixando de contribuir com a respectiva contribuição associativa, este poderá escolher, no prazo de 15 (quinze) dias de sua desistência, as seguintes opções:

a) quitar o saldo em aberto à vista ou;
b) efetivar a inclusão de juros de 1% a.m. ao saldo devedor, mediante nova lavratura de escritura de alienação fiduciária (ocorrendo as despesas com o ato por conta do associado desistente) ou;

c) pagar o valor equivalente da taxa associativa multiplicada pelo tempo restante, à vista, mantendo-se inalteradas as condições de crédito.

6.3 Caso não seja efetivada a opção no prazo assinalado, tais opções passaram a ser de escolha exclusiva da **ASSOCIAÇÃO**, que poderá compelir o **ASSOCIADO** a atendê-la mediante o ajuizamento das competentes ações judiciais.

CLÁUSULA SÉTIMA – RESCISÃO CONTRATUAL

7.1 O não pagamento de quaisquer prestações ou parcelas relativamente ao preço e respectivos ajustes mencionados neste contrato e na respectiva escritura de alienação fiduciária a ser firmada ou o descumprimento de qualquer obrigação assumida ou a mera desistência pelo **ASSOCIADO**, implicará na rescisão automática e de pleno direito do pacto, não obstante o caráter de irretratabilidade, decorrido o prazo de 15 (quinze) dias de sua notificação enviada por qualquer meio suficiente para caracterizar a ciência do **ASSOCIADO** quanto ao fato, reconhecendo-se e assegurando-se à **ASSOCIAÇÃO** o direito de usar e dispor livre e imediatamente da unidade, inclusive aliená-la a terceiros, como direito de reintegrar-se na posse direta do imóvel e suas acessões, independentemente de quaisquer outras formalidades à terceiros. O **ASSOCIADO** se obriga a manter sempre atualizado perante a **ASSOCIAÇÃO** o endereço do local onde deverá receber intimações ou notificações pertinentes ao presente instrumento, sob pena de não o fazendo, além de caracterizar infração contratual, a sua remessa ao último endereço comunicado implicará em intimação ou notificação válida.

7.2. Constituem, ainda, causas de rescisão do presente instrumento:

(a). cessão ou promessa de cessão dos direitos e obrigações do presente instrumento, sem a anuência prévia e por escrito da **ASSOCIAÇÃO**;

(b). constituição de qualquer ônus sobre unidade comprometida ou os respectivos direitos sem a anuência prévia e por escrito da **ASSOCIAÇÃO**;

(c). Insolvência do **ASSOCIADO**.

7.2 Nos casos previstos de rescisão automática e de pleno direito do presente instrumento, por inadimplemento de obrigações por parte do **ASSOCIADO** ou ainda por desistência**,** fica este obrigado a ressarcir à **ASSOCIAÇÃO,** integralmente de todas as despesas e ônus que tenham sido e terão que ser suportadas em decorrência do presente contrato, e da sua rescisão.

7.3 A rescisão contratual por culpa do **ASSOCIADO** implicará na aplicação da multa de 20% sobre o valor do presente contrato, a **ASSOCIAÇÃO** procederá a devolução das quantias pagas parceladamente, no exato número de seus respectivos períodos de parcelas até então recebidas pela **ASSOCIAÇÃO**, da qual se notificará o **ASSOCIADO** a vir receber o seu crédito.

***Parágrafo Único* -** Sobre as devoluções parceladas a serem restituídas incidirão correção monetária pelos mesmos índices contratualmente eleitos para reajuste do preço.

7.4 Ocorrendo a rescisão do contrato, e estando o **ASSOCIADO** na posse do imóvel, este deverá desocupá-lo de imediato, respondendo pelos aluguéis, condomínios, impostos e taxas, por todo o período de ocupação do imóvel, compreendido entre o dia da entrega da unidade pela **ASSOCIAÇÃO** e o dia de sua retomada de posse.

Parágrafo Primeiro: O valor do aluguel mensal é fixado pelas partes no montante equivalente a 1% (um por cento) do valor atualizado do presente instrumento.

Parágrafo Segundo: Além do valor locativo, o **ASSOCIADO** responderá pelas perdas e danos decorrentes da rescisão e todas as despesas necessárias para a retomada do imóvel, tais como honorários advocatícios, custas e despesas

judiciais, e as necessárias para recomposição do imóvel ao estado anterior, condomínios e impostos em atraso.

CLÁUSULA OITAVA - ALTERAÇÕES

Quaisquer modificações ou alterações deste contrato serão feitas por escrito e farão menção expressa a este contrato, devendo ser assinadas pelas Partes e se tornarão efetivas mediante a obtenção de todas as aprovações requeridas segundo a lei aplicável.

CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES GERAIS

As partes declaram expressamente que tiveram prévio conhecimento do conteúdo deste Contrato, com a qual estão plenamente de acordo e que tiveram a possibilidade de discutir e modificar as cláusulas, por eles aprovadas.

CLÁUSULA DÉCIMA - FORO

Fica eleito como foro do presente contrato, o Central da Cidade de São Paulo - João Mendes Júnior, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente contrato, em três vias de igual teor e valor, ante as testemunhas abaixo.

Local_____dia_____mês_____ano_____

_____

ASSOCIAÇÃO FRUTOS DA TERRA BRASIL - AFTB

_____

ASSOCIADO

Testemunhas:

1._____ 2._____

Nome: Nome:

R.G.: R.G.: