



## **REGULAMENTO DO SISTEMA ALTERNATIVO DE CRÉDITO – SAC**

**Atualização: 29-março/2010**

### **1 - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES:**

O **Sistema Alternativo de Crédito (SAC)** é um programa criado pela **Associação Frutos da Terra Brasil (AFTB)** que tem como objetivo conceder aos seus associados que aderirem ao programa, determinado crédito para aquisição de bens imóveis para fins residenciais mediante um modelo alternativo, cuja regulamentação será regida pelas disposições aduzidas a seguir.

### **2 - DOS TERMOS UTILIZADOS NESTE DOCUMENTO:**

**AFTB:** A Associação Frutos da Terra Brasil, também denominada AFTB, constituída em 21 de março de 2007 sob a forma de associação civil sem fins lucrativos, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob número 08.911.478./0001-85, com sede na Rua Fagundes Filho, nº 145, conjunto 72, CEP 04304-010, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, a qual gerencia, entre suas atividades, o SAC.

**OSCIP:** Título concedido pelo Ministério da Justiça às Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, mediante o preenchimento dos requisitos legais, obtido pela AFTB.

**Associado:** Brasileiro, pessoa física, maior, capaz, que tenha preenchido a ficha de inscrição da AFTB passando a figurar em seu quadro associativo.

**Contribuição Associativa:** Valor estabelecido pelo associado quando de sua inscrição, que será pago mensalmente à Associação Frutos da Terra Brasil com objetivo de apoiar a entidade na buscas de seus objetivos, estabelecidos no Estatuto Social.

**SAC:** O Sistema Alternativo de Crédito, também denominado SAC, é um programa desenvolvido e administrado pela AFTB que tem a propriedade de reunir recursos financeiros junto aos associados, empresas patrocinadoras e os três níveis de governo, formando um fundo que se converte em crédito habitacional residencial isento de juros.



**Contrato de Concessão de Crédito:** Documento que regulamenta a utilização do crédito que será assinado pela AFTB e o associado contemplado quando da entrega da carta de crédito (fornecido pela AFTB).

**Termo de Opção de Compra:** Documento onde constarão os dados detalhados do associado-comprador, vendedor e do imóvel objeto da transação (Fornecido pela AFTB).

**Autorização para Avaliação:** Documento onde constarão os dados do imóvel, bem como assinatura do vendedor autorizando a AFTB a proceder à avaliação do imóvel (Fornecido pela AFTB).

**Pontuação Comparativa:** Divisão dos pontos conquistados pelo associado, pelo valor da contribuição associativa mensal, objetivando a equiparação de todos os associados.

**Período Aquisitivo:** Prazo de 30 (trinta) meses de pagamento mensal, pontual e ininterrupto, sendo o mínimo possível para concessão do crédito independente do critério de mérito.

**Comprovação de Capacidade de Pagamento:** Prazo mínimo de 6 (seis) meses de pagamento mensal, pontual e ininterrupto, utilizado para determinar a capacidade do associado em cumprir com determinado compromisso financeiro.

### **3 - DO OBJETO:**

O presente regulamento tem como objeto demonstrar claramente as atribuições das partes na relação estabelecida entre a AFTB e ASSOCIADO inscrito no SAC na busca do objetivo do recebimento, por parte deste último, de um crédito para aquisição de bem imóvel para fins residenciais.

## **4 – DAS CONDIÇÕES GERAIS**

### **4.1. DA ORIGEM DO CRÉDITO;**

Os créditos que serão concedidos aos associados, são provenientes de contribuições associativas, convênios com entidades públicas e privadas, doações de pessoas físicas e jurídicas, patrocínios, sendo que a associação será encarregada de operacionalizar ações para potencializar a drenagem de recursos direcionados



ao SAC, seja por meio da divulgação do programa, seja por meio de trabalho em campo, objetivando angariar fundos para operacionalização do sistema.

#### **4.2. DA OPÇÃO POR PARTICIPAR DO SISTEMA ALTERNATIVO DE CRÉDITO;**

Para a obtenção do crédito, o ASSOCIADO deverá formalizar sua inscrição no SAC por meio da manifestação formal em campo específico na ficha de inscrição de associado, ou posteriormente, utilizando-se carta dirigida à secretaria da AFTB, declarando estar ciente do presente regulamento.

#### **4.3. DO VALOR DO CRÉDITO PRETENDIDO E SEU LIMITE;**

O crédito pretendido deverá ser em montante igual a 1.000 vezes o valor da contribuição associativa mensal determinada pelo ASSOCIADO, sendo que este valor não poderá ultrapassar o limite máximo ora estabelecido de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), não havendo valor mínimo, observando-se que o imóvel a ser adquirido deverá estar em situação totalmente regular.

#### **4.4. DA INEXIGIBILIDADE DE COMPROVAÇÃO DE RENDA PARA OBTENÇÃO DO CRÉDITO;**

Por deliberação da Diretoria da AFTB, não haverá exigência de comprovação de renda, uma vez que a capacidade financeira é atestada pelo histórico de pagamentos regulares e pontuais das contribuições associativas.

#### **4.5. DA CONTRIBUIÇÃO ASSOCIATIVA;**

A contribuição associativa é o valor estabelecido pelo associado quando ele opta por se associar à AFTB, que será pago mensalmente. O objetivo da contribuição associativa é apoiar a organização na busca dos objetivos estabelecidos no Estatuto Social.

##### ***4.5.1. Cancelamento automático da contribuição associativa.***

Quando o associado deixa de pagar sua contribuição associativa por um período de três meses subseqüentes o sistema cancela automaticamente a emissão dos boletos de pagamento.

##### ***4.5.2. Reativar a contribuição associativa.***

Caso o associado opte por reativar sua contribuição associativa ele tem duas opções:



- a) Pagamento das parcelas em atraso na sede da associação;
- b) Efetivar uma nova inscrição.

#### **4.6. DO VALOR DA CONTRIBUIÇÃO ASSOCIATIVA E SUA RELAÇÃO COM O SAC;**

O valor da contribuição associativa, conforme mencionado, é estabelecido pelo associado, levando em consideração, caso opte pela participação no SAC, que o crédito pretendido deverá ser em montante igual a 1.000 (mil) vezes o valor estabelecido. Não há limite máximo para contribuição, porém, existe um limite para concessão de crédito, conforme especificado no item 3.3.

O associado, ao optar em participar do SAC, deverá levar em conta sua renda familiar, minimizando, assim, a possibilidade da contribuição associativa interferir nas despesas de sua família.

*Ex.: Se a renda familiar for de R\$1.000,00 (mil reais) por mês, a contribuição associativa poderá ser de, no máximo, R\$100,00 (cem reais).*

#### **4.7. DOS CRITÉRIOS UTILIZADOS PARA A CONCESSÃO DE CRÉDITO;**

Os créditos habitacionais serão distribuídos entre os associados em volume conforme a disponibilidade auferida em cada reunião mensal de diretoria, sendo estes direcionados aos associados na seguinte ordem de prioridade:

- Tempo de contribuição;
- Critério de mérito.

##### ***4.7.1. Da contemplação por tempo de contribuição:***

**Os Associados com pagamento regular e pontual da contribuição associativa pelo período de 30 meses (2 anos e meio) passam a ter prioridade no recebimento das cartas de crédito, independentemente do critério de mérito, levando em consideração a disponibilidade financeira da associação. Este período é designado como período aquisitivo.**

O período aquisitivo pode ser alterado, sempre que necessário, prevalecendo individualmente o menor período, entre o determinado na inscrição do associado ou o novo.

##### ***4.7.1.1. Aumento de contribuição:***



Caso o associado opte pelo aumento de sua contribuição, ele terá que voltar a cumprir com o período aquisitivo, para que o novo valor seja referência para cálculo da carta de crédito, quando de sua contemplação.

#### ***4.7.1.2. Diminuição de contribuição:***

Caso o associado opte por diminuir o valor de sua contribuição, o valor do crédito concedido será equivalente ao montante menor.

#### ***4.7.2. Do critério de mérito:***

##### ***4.7.2.1. Realização de atividades em benefício da Associação;***

Pelo critério de mérito, será avaliado o desempenho pessoal de cada associado no cumprimento das metas coletivas, beneficiando com prioridade os mais ativos e eficientes quanto aos resultados demonstrados, sempre em conformidade aos objetivos da associação.

Para mensurar o desempenho de cada associado, este programa institui um sistema de pontuação, onde cada atividade é representada por um determinado valor divulgado na tabela de pontuação especificada na tabela inserida no final deste item.

Todas as atividades do associado em função do desenvolvimento da AFTB são conversíveis em pontos, mesmo que não formalmente descritos na tabela de pontuação.

##### ***4.7.2.2. Contribuição associativa e indicação de associados;***

Para que a AFTB se desenvolva, ela conta com a divulgação dos seus associados. O processo de divulgação pode ser iniciado com amigos, parentes, vizinhos entre outros. Dessa forma cada associado cria uma rede de indicações sendo estas ações passíveis de pontuação.

O pagamento pontual da contribuição associativa gera uma pontuação equivalente ao valor atribuído pelo associado, na proporção de 1 (um) ponto para cada real pago. Quando este associado inicia o processo de divulgação, cada pessoa que se associa por intermédio dele também recebe pontuação e pontua para a pessoa que o indicou, estas pontuações são geradas para todos até o terceiro nível



durante 6 (seis) meses, conforme tabela anexada ao presente regulamento (Anexo I).

A pontualidade e o desenvolvimento de uma rede de relacionamentos possibilitam aos associados uma posição privilegiada no ranking de pontuação.

*Ex.: Se cada associado indicar uma pessoa por mês, com mesmo valor de contribuição associativa, e todos os indicados também fizerem o mesmo, ao final de doze meses das suas inscrições todos serão contemplados.*

Para equiparar associados de diferentes níveis de contribuição mensal, o total de pontos acumulados será dividido pelo valor da contribuição mensal do associado, resultando na **pontuação comparativa** que serve de base para a distribuição das cotas de crédito habitacional.

#### **4.8. DOS IMPEDIMENTOS PARA A CONCESSÃO DE CRÉDITO;**

##### ***4.8.1. Da perda da contemplação por inadimplência.***

A falta de regularidade e pontualidade no pagamento da contribuição associativa acarreta na perda da contemplação por ambos os critérios.

##### ***4.8.2. Da perda da pontuação por inadimplência.***

A falta de regularidade e pontualidade no pagamento da contribuição associativa acarreta na perda das pontuações advindas das contribuições e das pontuações recebidas por meio das indicações, bem como o cancelamento da inscrição no programa.

##### ***4.8.3. Da perda da contemplação por irregularidade das informações prestadas pelo associado.***

Caso seja apurada qualquer irregularidade nas informações prestadas pelo associado à associação, acarretará na perda do direito do recebimento do crédito e eventual exclusão do quadro de associados.

##### ***4.8.4. Da perda da contemplação devido à conduta incompatível com o objetivo do programa.***



Caso seja apurada qualquer conduta do associado que seja incompatível com a finalidade social do programa, acarretará na perda do direito do recebimento do crédito e eventual exclusão do quadro de associados.

#### **4.9. DO RESGATE DA PONTUAÇÃO;**

##### ***4.9.1. Do resgate da pontuação adquirida durante a vigência de pagamentos pontuais e regulares.***

O associado pode resgatar sua pontuação desde que efetue o pagamento de todas as contribuições em atraso. Neste caso resgatará todas as pontuações de sua rede até o terceiro nível, bem como das pontuações recebidas em decorrência de suas próprias contribuições.

Caso o associado opte por apenas retomar os pagamentos, não quitando os valores em atraso, este não aproveitará a pontuação adquirida anteriormente pelo critério de mérito.

#### **4.10. RESTITUIÇÃO DE CONTRIBUIÇÃO ASSOCIATIVA;**

Quando o associado opta por não pagar mais a contribuição associativa ele é automaticamente desligado do quadro de associados, não tendo direito à restituição dos valores pagos, pois determinado valor trata-se de uma contribuição espontânea que tem como objetivo manter a associação e ajudá-la na busca de seus objetivos sociais em benefício de todos os associados.

#### **4.11. DA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO**

O crédito concedido pela AFTB, como já mencionado, tem como objetivo auxiliar o associado na aquisição de sua moradia, podendo, portanto, ser utilizado dentro do mercado de imóveis residenciais em qualquer cidade do Território Nacional, cobrindo até 100% do valor do bem, nas seguintes situações:

##### ***4.11.1. Prazo para utilização do crédito.***

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. Este prazo poderá ser interrompido ou suspenso devido à circunstâncias alheias à vontade das partes, sendo cada caso analisado individualmente.



#### ***4.11.2. Dos tipos de imóvel.***

O crédito concedido ao associado poderá ser utilizado na aquisição de casas, terrenos e apartamentos, inclusive imóveis na planta.

#### ***4.11.3. Construção em terreno próprio.***

O associado poderá utilizar o crédito para construção em terreno de sua propriedade, porém, tal procedimento estará condicionado à aprovação da Presidência, Diretoria Jurídica e Financeira da AFTB, depois de analisado cada caso levando em consideração os riscos e garantias ofertadas.

4.11.4 – Fundo de investimento imobiliário - excluído

#### ***4.11.4. Quitação de financiamentos imobiliários.***

O associado poderá utilizar o crédito para quitação de qualquer outro tipo de financiamento imobiliário, porém, neste caso, o crédito deverá ser igual ou superior ao saldo devedor apresentado pelo credor, considerando que o bem será alienado fiduciariamente à AFTB.

#### ***4.11.5. Cessão de direitos.***

O Associado poderá ceder sua carta de crédito a terceiros, **informando formalmente à associação para assinatura de instrumento próprio com expressa anuência da AFTB**, sendo que esta operação estará condicionada à aprovação da diretoria, bem como ao pagamento por parte do associado das despesas necessárias para tanto. Neste caso, o cedente oferecerá seu aval ao cessionário, que deverá ser cidadão brasileiro, maior e capaz, e deverá se associar à AFTB assumindo o pagamento da contribuição associativa equivalente à do cedente (associado).

### **4.12. DO PROCEDIMENTO PARA A CONCESSÃO DO CRÉDITO;**

#### ***4.12.1. Da documentação inicial.***

No ato do recebimento da carta de crédito o associado e AFTB assinarão um contrato de concessão de crédito (Anexo II).



No mesmo ato, o associado receberá um documento denominado termo de opção de compra (Anexo III), bem como uma autorização para avaliação do imóvel (Anexo IV).

Encontrado o imóvel a ser adquirido, o associado e o vendedor deverão preencher os documentos citados e entregá-los na sede da AFTB juntamente com cópias autenticadas de seus documentos pessoais (CPF/MF e RG) e de seus respectivos cônjuges, se forem casados.

#### ***4.12.2. Da aprovação do negócio.***

Após o recebimento de toda documentação sob cópia autenticada, bem como os termos assinados mediante o reconhecimento de firma, a associação providenciará o levantamento das certidões para a análise a ser concluída no prazo de 60 (sessenta) dias que, caso não haja objeções, ao associado será comunicado acerca do agendamento para outorga da respectiva escritura de compra e venda com alienação fiduciária.

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.

A AFTB efetuará a avaliação do imóvel a ser adquirido mediante a utilização de profissionais capacitados para tanto, sendo que havendo desacordo entre o valor informado no termo de opção de compra e a avaliação procedida, será descartada a proposta.

Em quaisquer casos, observada qualquer irregularidade no negócio, será enviada uma carta ao associado contendo o motivo da não aceitação.

Constatada a regularidade do negócio, a AFTB entrará em contato com o associado informando para agendar a data para assinatura da escritura de compra e venda de imóvel.

### **4.13. DA OUTORGA DE ESCRITURA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

#### ***4.13.1. Assinatura da escritura.***

Uma vez concretizada a aprovação, será efetivada a escritura pública de compra e venda onde o associado alienará fiduciariamente à associação o imóvel, em garantia ao pagamento do saldo devedor.



A escritura pública de compra e venda com alienação fiduciária reproduzirá os termos e condições do contrato de concessão de crédito, no que for pertinente, especialmente no que se refere ao reajuste monetário do saldo devedor, tudo em perfeita consonância aos termos da Lei 9.514/97. A escritura será levada ao registro pela associação. A garantia vigorará até quitação integral das obrigações assumidas pelo associado.

#### ***4.13.2. Liberação do pagamento ao vendedor.***

No ato do registro da escritura, o pagamento do valor negociado pelo imóvel será pago diretamente ao vendedor, mediante cheque administrativo fornecido pela AFTB.

### **4.14. DO PAGAMENTO DO CRÉDITO RECEBIDO**

#### ***4.14.1. Do prazo para pagamento.***

O associado poderá efetuar o pagamento do saldo devedor em até 360 (trezentos e sessenta meses), desde que observado o tempo de vida útil remanescente do imóvel, podendo efetuar a quitação total ou parcial do saldo antes de completado referido período.

#### ***4.14.2. Da inexistência de juros.***

O pagamento do saldo devedor será totalmente isento de juros, aplicando-se apenas o índice de correção monetária.

#### ***4.14.3. Da correção monetária.***

O saldo devedor será corrigido anualmente utilizando como base os seguintes índices:

- IGPM (FGV);
- IPC (FIPE);
- IPCA (IBGE);
- INPC (IBGE);
- INCC (FGV);

O índice de reajuste será definido quando da assinatura do contrato de concessão de crédito, buscando sempre que esta correção não supere a variação salarial do associado.



#### ***4.14.4. Da quitação do saldo devedor.***

Mediante a quitação total do saldo devedor que restará apontado na escritura pública de compra e venda com alienação fiduciária, caberá à 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.

#### **4.15. DO SEGURO OBRIGATÓRIO;**

Quando da outorga da escritura, o associado deverá aderir a um seguro prestamista, que possibilitará o pagamento total da dívida em caso de falecimento, invalidez permanente total por acidente ou antecipação especial por doença do mesmo.

Caso o associado supere o limite de idade para contratação do seguro ou em caso de forte agravo no valor da prestação, poderá utilizar-se do instituto da cessão de direitos prevista no item 4.11.6.

#### **4.16. DEMAIS DESPESAS DECORRENTES DA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO**

Não se consideram incluídos na utilização do crédito e deverão ser arcadas com recursos próprios do associado e são de sua exclusiva responsabilidade nas épocas oportunas as despesas descritas neste item, porém, as despesas descritas nos itens 4.16.1 e 4.16.2 abaixo, poderão, a critério do associado, ser pagas à vista pela associação e descontados do crédito recebido pelo associado, desde que este formalmente solicitar e autorizar.

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.

##### ***4.16.1. Despesas iniciais.***

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



- 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.

- Eventual pagamento da comissão de intermediação a terceiros/corretores.

#### ***4.16.2. Despesas no Ato da Outorga da Escritura.***

- Registro da escritura, impostos de transmissão (ITBI), e qualquer outro tributo ou encargo que venha a ser devido em decorrência da operação de compra e venda, 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 consequência de futuro diploma legal, venha a onerar o presente negócio, ainda que em nome da associação.

#### ***4.16.3. Despesas posteriores à outorga da escritura***

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

- 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;

- Eventuais melhorias de acabamento, instalações ou equipamentos;

- Seguro obrigatório;

- Contribuição associativa;

- Parcela de amortização do saldo devedor.

### **4.17. DA INADIMPLÊNCIA DO ASSOCIADO;**

#### ***4.17.1. Inadimplemento das parcelas relativas ao imóvel e retomada do bem.***

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 associação a optar por uma das seguintes alternativas:



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

- 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.

- Caso não seja efetivado o pagamento, o imóvel será retomado e vendido para quitação do saldo devedor do associado, sendo que o saldo remanescente será utilizado para pagamento de todas as despesas relativas à retomada e o eventual restante será revertido em favor do associado.

#### ***4.17.2. Inadimplemento das demais obrigações assumidas.***

Em caso de inadimplemento de quaisquer outras obrigações assumidas perante a associação, será adotado o procedimento legal cabível à espécie.

#### **4.18. DO DIREITO DE USO DE IMAGEM.**

O associado contemplado pelo sistema, autoriza desde já a utilização de sua imagem para divulgação do trabalho da associação em qualquer tipo de mídia, observando-se sempre a finalidade social da divulgação.

### **5 – TOLERÂNCIA**

A tolerância de uma das partes quanto ao descumprimento de qualquer obrigação pela outra parte não significará renúncia ao direito de exigir o cumprimento da obrigação, nem perdão, nem alteração do presente regulamento.

### **6 – CASOS OMISSOS**

Os casos omissos ou não previstos no presente regulamento, questionamentos e dúvidas serão analisados e decididos pela diretoria da AFTB.

### **7 – FORO**

Para dirimir qualquer dúvida ou questão judicial definida no presente regulamento, fica eleito o Foro da Sede da Associação.