

## CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

**SESSÃO Nº 1869ª = REALIZADA EM 06/12/2018**

### **R E S O L U Ç Ã O Nº. 254**

Estabelece procedimentos destinados ao atendimento, no âmbito do PROGRAMA HABITA BRASÍLIA - Eixo Lote Legal - de candidatos inscritos no Programa Habitacional do Distrito Federal, habilitados pela CODHAB/DF sob os critérios da Lei nº 3.877/2006, para instrução de alienação de terreno de propriedade da TERRACAP, nos termos do art. 28, §3º, da Lei nº 13.303/2016, art. 54, III, da Resolução nº 250/2018-CONAD e do Decreto nº 37.438/16 e dá outras providências.

**O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP**, no uso de suas atribuições estatutárias e legais, de acordo com as informações contidas no processo nº 111.000.682/2017 e,

**CONSIDERANDO** que o Decreto nº 37.438, de 24 de junho de 2016, institui o PROGRAMA HABITA BRASÍLIA, no âmbito da Política Habitacional do Distrito Federal, cria o Comitê Gestor e o Grupo Técnico Executivo para desenvolvimento das ações de implantação do Programa e estabelece por objetivos do programa a promoção do uso racional do espaço urbano consolidado, priorizando a implantação de moradias em áreas com infraestrutura urbana e próximas às centralidades urbanas existentes e previstas nos planos estruturadores do território do Distrito Federal, Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE e Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, e a integração das ações do Estado para uma atuação conjunta na promoção da moradia adequada, dentre outros;

**CONSIDERANDO** que a edição do Decreto nº 37.438/2016, ao promover a integração das políticas do setor, diversificando a oferta e apresentando novas soluções de moradia,

representa importante conquista do Poder Executivo local no enfrentamento do déficit de moradias na capital do País;

**CONSIDERANDO** que a TERRACAP, na função de AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL e a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL - CODHAB - firmarão CONVÊNIO para implementação do Eixo Lote Legal do Programa Habita Brasília;

**CONSIDERANDO** a necessidade de atender à demanda de áreas para habitação de interesse social, incorporando-as ao Programa Habita Brasília do Distrito Federal, com vistas à produção de unidades habitacionais em áreas urbanas;

**CONSIDERANDO** que o déficit habitacional, de acordo com dados do GDF, atinge aproximadamente 120 mil famílias brasilienses, sendo que dentre os cadastrados na lista da CODHAB/DF existem mais de 98 mil habilitados;

**CONSIDERANDO** que, nesse contexto, a COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP, a fim de alinhar suas ações com os objetivos estratégicos do Governo do Distrito Federal, conta, em seu Planejamento Estratégico 2018/2020, com projetos nas seguintes cidades: RECANTO DAS EMAS (centro urbano e subcentro urbano); SAMAMBAIA (quadras 100 ímpares e subcentro); SÃO SEBASTIÃO (Residencial Bonsucesso); PLANALTINA (Residencial Pipiripau); SOBRADINHO (Residencial Sobradinho, quadras 18, 19 e 20); RECANTO DAS EMAS (Residencial Tamanduá); e PLANALTINA (Residencial Grotão);

**CONSIDERANDO** que o Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN - aprovou, por unanimidade, os projetos urbanísticos para construção de novas áreas residenciais em Samambaia e no Recanto das Emas, projetos pertencentes ao PROGRAMA HABITA BRASÍLIA;

**CONSIDERANDO** o papel da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP - como agente na execução da política habitacional do Distrito Federal, consoante as disposições da Lei nº 3.877/2006, e os aspectos do Decreto nº 37.438/2016, que possui como princípios norteadores a oferta de lotes com infraestrutura básica, o incentivo e o atendimento prioritário às comunidades localizadas em áreas de maior concentração de baixa renda e menor oferta de empregos;

**CONSIDERANDO** a necessidade de definir os procedimentos e critérios, no âmbito da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, para alienações de imóveis para o Programa Habita Brasília no Eixo Lote Legal instituído no âmbito da Política Habitacional de Interesse Social do Distrito Federal por intermédio do Decreto nº 37.438/2016;

**CONSIDERANDO** que os estudos realizados por esta AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL, para o Eixo Lote Legal do Programa Habita Brasília, visam a produção e a venda de lotes urbanizados para população de baixa renda, bem como estabelecer o custo final de produção do imóvel aquele necessário para remunerar os custos de implantação de infraestrutura urbana, dos projetos necessários ao registro do parcelamento, licença ou compensação ambiental, tributos;

**CONSIDERANDO** todo o exposto, o Conselho de Administração da Terracap – CONAD, analisando a proposta da Diretoria Colegiada – DIRET,

## **R E S O L V E:**

### **I - DISPOSIÇÕES BÁSICAS**

**Art. 1º** Trata a presente Resolução sobre as regras para a venda de imóveis por intermédio do Eixo Lote Legal do Programa Habita Brasília aos candidatos habilitados ou entidades credenciadas, considerando sua competente indicação pela CODHAB/DF, nos termos do art. 28, §3º, da Lei Federal nº 13.303 de 2016, e art. 54, III, da Resolução nº 250/2018-CONAD.

**Parágrafo único.** Os imóveis de que tratam o *caput* são os localizados nos empreendimentos: CENTRO URBANO – Recanto das Emas/RA XV, RESIDENCIAL GROTÃO – Planaltina/RA VI, RESIDENCIAL PIPIRIPAU – Planaltina/RA VI, QUADRAS 19 e 20 – Sobradinho/RA V, QUADRA 100 ÍMPARES – Samambaia/RA XII, RESIDENCIAL BONSUCESSO – São Sebastião/RA XIV, RESIDENCIAL SOBRADINHO – Sobradinho/RA V, SUBCENTRO – Recanto das Emas/RA XV e RESIDENCIAL TAMANDUÁ – Recanto das Emas/RA XV.

**Art. 2º** Serão alienados pelo Programa Habita Brasília – Eixo Lote Legal unidades imobiliárias inseridas nos empreendimentos relacionados no parágrafo único do art. 1º desta Resolução, com destinação de uso residencial unifamiliar e bifamiliar.

**Parágrafo único.** As unidades imobiliárias inseridas nos empreendimentos e não disponibilizadas para o Programa Habita Brasília serão alienadas por licitação pública pela TERRACAP.

**Art. 3º** A TERRACAP receberá da CODHAB/DF a seleção das famílias habilitadas e das entidades credenciadas a serem beneficiadas pelo Programa Habita Brasília – Eixo Lote Legal, em estrita vinculação aos arts. 19 e 20 da Lei nº 3.877/2006 e nos termos de convênio específico firmado entre a TERRACAP e a CODHAB.

§ 1º A alienação será estritamente vinculada à indicação dos candidatos habilitados ou entidades credenciadas inscritas na lista da CODHAB, devendo ser individualizada para cada unidade disponibilizada àquela Companhia, nos termos de convênio específico firmado entre a TERRACAP e a CODHAB.

§ 2º A TERRACAP receberá da CODHAB/DF a indicação das unidades dos empreendimentos que serão destinadas às cooperativas ou associações habitacionais e daquelas destinadas aos candidatos cadastrados, observadas as disposições do art. 5º da Lei nº 3.877/2006.

§ 3º A TERRACAP não será responsável pelas informações cadastrais e pela análise de cumprimento dos requisitos exigidos para a participação no Programa Habita Brasília, bem como pela lista sequencial de beneficiários, cuja competência é exclusiva da CODHAB/DF.

§ 4º A TERRACAP contará com o gerenciamento técnico, administrativo e operacional do Programa prestado pela CODHAB/DF e com o apoio dos órgãos da administração pública e das entidades representativas, respeitadas as suas atribuições específicas.

§ 5º Concluída a seleção e habilitação de que trata este artigo, a TERRACAP receberá da CODHAB/DF o processo devidamente instruído com a caracterização do terreno destinado a cada candidato habilitado e com os documentos previstos nesta Resolução autenticados e atualizados.

§ 6º À TERRACAP compete disciplinar a tramitação processual para a celebração das escrituras referentes aos imóveis relativos ao Programa, bem como estabelecer as suas cláusulas, de acordo com a legislação vigente.

§ 7º A Diretoria Colegiada - DIRET - regulamentará os aspectos operacionais da aplicação desta Resolução.

**Art. 4º** Fica criada a Comissão de Alienação de Imóveis Habita Brasília - COALL - na Diretoria de Habitação e Regularização - DIHAR, a ser designada por ato do Presidente da

TERRACAP, que conduzirá os procedimentos no âmbito da TERRACAP com vistas à alienação dos imóveis indicados no parágrafo único do art. 1º desta Resolução.

## II - DA PARTICIPAÇÃO

**Art. 5º** Poderão participar do Programa pessoas físicas, cooperativas e associações habitacionais, devidamente habilitadas ou credenciadas, indicadas pela CODHAB/DF, e que preencham os requisitos de capacidade financeira para proceder a alienação, no âmbito do PROGRAMA HABITA BRASÍLIA – Eixo Lote Legal, exceto os diretores da TERRACAP, membros efetivos e suplentes da Comissão de Alienação de Imóveis Habita Brasília – COALL, do Conselho de Administração da Terracap e do Conselho Fiscal da Terracap.

**§ 1º** Os imóveis com destinação de uso residencial bifamiliar serão comercializados tão somente para pessoas jurídicas cooperativas e associações habitacionais credenciadas pela CODHAB/DF, nos termos de convênio específico.

**§ 2º** Os imóveis com destinação de uso residencial unifamiliar poderão ser comercializados tanto às pessoas físicas habilitadas quanto às cooperativas e associações habitacionais credenciadas e indicadas pela CODHAB/DF.

**§ 3º** No caso de venda de imóvel com destinação de uso residencial unifamiliar para cooperativas e associações habitacionais, estas deverão indicar o associado ou cooperado para o controle e gerenciamento pela CODHAB/DF.

**§ 4º** Nos casos em que o candidato, cooperativa ou associação habitacional indicada não atender às regras de venda ou não preencher os requisitos de avaliação da capacidade financeira, será solicitada à CODHAB/DF nova indicação para o imóvel.

**§ 5º** Os candidatos habilitados ou entidades credenciadas indicadas pela CODHAB/DF deverão preencher os requisitos estabelecidos pela TERRACAP, conforme art. 9º desta Resolução.

**§ 6º** Nos casos em que o candidato ou entidade, devidamente indicados pela CODHAB/DF, deixar de apresentar qualquer documento ou informação exigida ou não comprovar capacidade financeira, a COALL comunicará as exigências à CODHAB/DF para notificação do interessado e atendimento em prazo determinado.

**Art. 6º** A TERRACAP indicará os imóveis localizados nos empreendimentos referidos no parágrafo único do art. 1º para que a CODHAB/DF convoque os candidatos habilitados ou as entidades credenciadas, conforme procedimentos estabelecidos em convênio específico.

**Art. 7º** A Diretoria Técnica – DITEC – destinará as unidades imobiliárias para o Programa Habita Brasília e as indicará à COALL, que ficará responsável pela relação das unidades e pelo encaminhamento da lista de imóveis à CODHAB/DF com os dados de localização, tamanho e valor.

**Art. 8º** A participação do interessado no Programa Habita Brasília com vinculação a imóvel destinado pela TERRACAP para essa finalidade implica pleno conhecimento e integral concordância com os termos desta resolução, seus anexos e demais instruções e normas que regem as negociações efetivadas.

### **III - DA DOCUMENTAÇÃO PARA ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA**

**Art. 9º** A COALL receberá da CODHAB/DF, responsável pelo gerenciamento técnico do Programa Habita Brasília – Eixo Lote Legal, os processos individualizados dos respectivos beneficiários do programa, devidamente instruídos com a anexação dos seguintes documentos ou informações, que poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou por servidor da administração:

I - para pessoa física:

- a) carteira de identidade, que deverá comprovar a maioridade, exceto se acompanhada de documento de emancipação;
- b) Cadastro de Pessoa Física - CPF;
- c) certidão de casamento, quando necessário;
- d) certidão de regularidade junto à Justiça Eleitoral
- e) comprovante de endereço completo e atualizado, devendo constar a indicação do CEP específico do endereço;
- f) comprovante de renda por contracheque ou DECORE, declaração de imposto de renda, extrato do INSS (se for pensionista ou aposentado) dos últimos 3 meses;

II – para pessoa jurídica:

- a) nome completo da instituição ou entidade;
- b) número do CNPJ;
- c) comprovante de endereço completo e atualizado, devendo constar a indicação do CEP específico do endereço;
- d) extrato de movimentação bancária dos últimos 12 meses em nome da instituição ou entidade, chancelada pelo gerente da conta;
- e) proposta de financiamento junto a qualquer entidade integrante do Sistema Financeiro de Habitação e de outras instituições, inclusive entidades abertas ou fechadas de previdência privada, alternativamente à apresentação do extrato previsto na alínea anterior.

#### **IV - DOS CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO DO PREÇO DO LOTE**

**Art. 10.** O valor do lote a ser disponibilizado para o Programa Habita Brasília - Eixo Lote Legal será obtido considerando o custo de produção do empreendimento e a área de cada lote.

**Parágrafo Único.** Na divisão do custo de produção pela área em metros quadrados, não serão considerados os lotes destinados a áreas públicas.

**Art. 11.** O custo médio de produção será calculado para cada empreendimento.

**Art. 12.** No caso de lote com destinação de uso residencial bifamiliar, será aplicado um fator sobre o preço do metro quadrado, de modo a refletir o maior potencial construtivo do lote.

**Art. 13.** Os custos de produção compreendem os valores gastos em estudos, projetos, obras de infraestrutura, compensações ambiental e florestal, impostos, contribuições e registro do loteamento e serão obtidos por meio de orçamentos e contratos ou estimados com base em tabelas de preços aceitas como referência, ou ainda na legislação vigente.

**Art. 14.** Consideram-se obras de infraestrutura:

I - rede de drenagem de águas pluviais;

- II - pavimentação;
- III - rede de abastecimento de água;
- IV - rede de coleta de esgoto;
- V - rede de distribuição de energia elétrica;
- VI - rede de iluminação pública;
- VII - sinalização de trânsito e de orientação;
- VIII - arborização.

**Art. 15.** Na composição do preço dos lotes destinados ao Programa, não incidirão o Imposto de Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ - e a Contribuição Social sobre Lucro Líquido - CSLL - e incidirão as contribuições PIS e COFINS.

**Art. 16.** Será realizada avaliação do valor de mercado de cada lote utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e, em consonância com a Norma Técnica de Avaliação de Bens, NBR 14.653, de cada unidade imobiliária destinada a habitação unifamiliar e bifamiliar, para efeito da cláusula de alienação fiduciária.

**Art. 17.** Deverá constar da escritura de compra e venda cláusula de averbação para conhecimento de terceiros quanto à redução do valor de venda do imóvel estritamente aplicável aos beneficiários do Programa Habita Brasília – Eixo Lote Legal de que trata esta Resolução.

**Parágrafo único.** No caso de execução da alienação fiduciária será acrescida ao valor da dívida a título de encargo contratual, a diferença atualizada monetariamente entre o preço de venda do terreno constante do contrato/escritura e o preço de mercado calculado em consonância com a NBR 14.653 pela área competente da TERRACAP.

## V - DAS CONDIÇÕES DE VENDA

**Art. 18.** Para realização da compra, quando o beneficiário for pessoa física, deverão ser atendidos os critérios de análise de crédito do adquirente, com margem para suportar o valor de 1 (uma) parcela do imóvel dentro da margem de 15% (quinze por cento) calculada sobre o salário bruto deduzidos os descontos compulsórios, permitida a composição de renda.

**Parágrafo único.** Na hipótese referida no *caput in fine*, a pessoa que for apresentada para compor a renda somente constará da escritura quando requerido pelo interessado.

**Art. 19.** Para realização da compra por cooperativas e associações habitacionais deverão ser atendidos os critérios de análise de crédito a partir da comprovação da capacidade de suportar o valor de 1 (uma) parcela do imóvel dentro da margem de 15% da movimentação mensal com base no extrato referido no art. 9º, inc. II, alínea e, exceto nos casos de financiamento por agente financeiro de que trata a alínea f do mesmo inciso.

**Art. 20.** O comprador que optar pela compra financiada deverá pagar obrigatoriamente entrada de no mínimo 0,5% (cinco décimos por cento) do valor da operação.

**Art. 21.** O comprador, seja pessoa física ou cooperativa ou associação habitacional, terá o prazo de 18 (dezoito) meses, prorrogável por igual período, para cumprir a obrigação de construir, prevista na escritura de compra e venda.

§ 1º Nos casos de alienação de imóveis com destinação de uso residencial bifamiliar, a obrigação de construir será de responsabilidade das Cooperativas e Associações Habitacionais, sendo que a transferência dos terrenos para seus cooperados ou associados ocorrerá após a quitação e cumprimento da obrigação de construir.

§ 2º A comprovação da obrigação de construir no imóvel seguirá as normas vigentes da TERRACAP sobre o tema.

**Art. 22.** A aquisição do lote incluído no Programa Habita Brasília – Eixo Lote Legal será efetivada diretamente com a TERRACAP, à vista ou parceladamente.

**Art. 23.** As cooperativas e associações habitacionais serão responsáveis pelo pagamento dos lotes que comercializarem do Programa Habita Brasília – Eixo Lote Legal e a transferência para cooperados ou associados ocorrerá somente após a comprovada quitação junto à TERRACAP.

**Art. 24.** No caso de contratação direta com a TERRACAP, com o financiamento do saldo devedor pela Companhia, deverão ser observadas as seguintes condições:

I - as escrituras públicas de compra e venda terão cláusula de alienação fiduciária em garantia na forma da Lei Federal n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, podendo ser substituída de acordo com normas internas da TERRACAP;

II - o valor nominal da prestação será calculado de acordo com o Sistema de Amortização Constante - SAC - ou Sistema PRICE de Amortização, considerando a taxa de juros, o prazo de financiamento e o saldo devedor a financiar;

III - a taxa de juros bem como a metodologia de atualização monetária serão as descritas no art. 27;

IV - na hipótese de atraso no pagamento, as prestações serão acrescidas das penalidades previstas no art. 29;

V - o prazo máximo de financiamento é de até 240 (duzentos e quarenta) meses para os candidatos pessoa física e de até 24 meses para as cooperativas e associações habitacionais;

VI - o prazo máximo de financiamento do imóvel para candidato Pessoa Física, fixado no inciso anterior, será estabelecido de modo que o prazo de parcelamento somado à idade do adquirente não ultrapasse 1080 (mil e oitenta) meses e, no caso de coadquirente, pode ser utilizada a idade do mais novo;

VII - o pagamento do valor nominal será efetuado, exclusivamente, em moeda corrente (real);

VIII - a TERRACAP irá verificar se o adquirente ou entidade possui débitos junto à Empresa.

**§1º** - Não se enquadram nos casos de inadimplência junto à TERRACAP, referente à certidão citada no inciso VIII do caput deste artigo, as multas em atraso pela não apresentação da carta de habite-se originadas pelos contratos celebrados anteriormente à Resolução nº 220/2007 do Conselho de Administração da TERRACAP, na forma da Decisão nº 1409/2013-DIRET.

**§2º**- Para a análise da capacidade, a TERRACAP poderá utilizar ferramenta complementar de *score* de crédito por meio de empresa por ela contratada.

**Art. 25.** Para os imóveis financiados, as prestações serão mensais e sucessivas, com aplicação do “Sistema SAC” de Amortização ou do “Sistema Price”, a ser escolhido a critério do comprador, indicado na proposta de compra, sendo o vencimento da primeira parcela em 30 (trinta) dias após a lavratura do pertinente instrumento público.

## VI – DO CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR

**Art. 26.** Considerar-se-á como saldo devedor inicial a parcelar, o valor do imóvel em reais, deduzido o valor pago a título de entrada consignado na proposta de compra.

**Art. 27.** Sobre o saldo devedor, incidirão juros de 0,4% (quatro décimos por cento) ao mês a partir do vencimento da primeira parcela e atualização monetária nos seguintes termos:

I - para os financiamentos com periodicidade inferior a 12 (doze) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta de compra, não incidirá atualização monetária;

II - para os financiamentos com periodicidade igual ou superior a 12 (doze) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta de compra, incidirá atualização monetária anual, sendo que o índice a ser utilizado para a atualização do mês vigente será o de 2 (dois) meses anteriores, corrigindo-se o valor da prestação, a partir da data da apresentação da proposta de compra, de acordo com a variação relativa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), calculado de acordo com a variação ***pro-rata tempore die***, que será substituído, na hipótese de sua extinção: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE).

## VII – DO CÁLCULO DE PRESTAÇÕES E MULTAS

**Art. 28.** Calcula-se o valor nominal da prestação considerando-se a taxa de juros, o prazo de financiamento e o saldo devedor a financiar.

**Art. 29.** No caso de atraso no pagamento de prestação, a parcela será acrescida de multa de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, bem como da incidência de atualização monetária *pro rata die* do valor da parcela, de acordo com a variação prevista nesta Resolução.

**Parágrafo Único.** Na hipótese de atraso no pagamento de prestações, além dos acréscimos previstos no *caput*, serão adotadas as medidas pertinentes à recuperação dos valores devidos.

**Art. 30.** Havendo determinação judicial de suspensão dos pagamentos, o saldo devedor do imóvel será atualizado monetariamente na forma prevista nesta Resolução.

## VIII – DA COMISSÃO E SUAS ATRIBUIÇÕES

**Art. 31.** A Comissão de Alienação de Imóveis Habita Brasília - COALL - terá as seguintes atribuições, dentre outras:

I - encaminhar à CODHAB a lista dos imóveis disponibilizada e controlada pela DITEC com os dados de localização, tamanho e valor, bem como receber, conferir e analisar os processos referentes aos candidatos habilitados ou entidades credenciadas indicadas;

II - encaminhar a documentação à Diretoria Financeira - DIRAF - para análise da capacidade financeira e determinação da margem consignável para parcelamento da venda;

III - encaminhar à CODHAB/DF os processos dos imóveis com candidatos ou entidades credenciadas inabilitadas para nova indicação de beneficiário;

IV - emitir parecer conclusivo pela habilitação final do candidato ou entidade credenciada para enquadramento na venda pelo Programa;

V - encaminhar os processos dos candidatos habilitados ou entidades credenciadas ao NUCOM/GECOM/DICOM para emissão do controle de operação e das guias para pagamento da entrada ou para pagamento à vista, quando for o caso;

VI - deliberar sobre os casos omissos no âmbito de suas atribuições, quando não reservados a órgão superior.

## **IX – DOS PRAZOS, PAGAMENTOS, DA ESCRITURA E DO REGISTRO**

**Art. 32.** Na contagem dos prazos estabelecidos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento.

**Art. 33.** Só se iniciam e vencem os prazos estabelecidos nesta Resolução em dia de expediente da TERRACAP.

**Art. 34.** O horário de expediente da TERRACAP é das 7h às 19h.

**Art. 35.** O candidato habilitado ou a entidade credenciada adquirente deverá observar os prazos recursais dispostos nesta Resolução, sob pena de não conhecimento dos recursos apresentados.

**Art. 36.** O candidato habilitado ou a entidade credenciada terá o prazo de 30 (trinta) dias para assinatura da escritura a partir da notificação ao adquirente da remessa da minuta de escritura ao Cartório de Notas.

**Art. 37.** Nos casos de pedido de parcelamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, o prazo para assinatura da escritura poderá ser prorrogado pelo prazo do parcelamento concedido pela Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal – SEF/DF, desde que devidamente comprovado.

**§ 1º** Após comprovação do pagamento integral do ITBI, o adquirente terá, obrigatoriamente, que assinar a escritura no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do vencimento da última parcela do referido imposto.

**§ 2º** Não cumprido quaisquer prazos estabelecidos, por culpa do candidato habilitado ou entidade credenciada, a TERRACAP não efetivará a venda, declarando cancelado o negócio, aplicando-se ao participante as penalidades previstas nos arts. 39 e 40, e disponibilizará o imóvel para a CODHAB/DF realizar nova indicação.

**Art. 38.** O candidato habilitado ou entidade credenciada adquirente deverá comparecer à sede da TERRACAP para assinar o controle de operações após a análise da capacidade econômico-financeira, independentemente da forma do pagamento, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da convocação pela CODHAB.

§ 1º Ao optar pela compra financiada, após a aprovação da capacidade econômico-financeira, o comprador deverá fazer o pagamento da entrada no prazo de até 20 (vinte) dias a contar da convocação dos selecionados, vencendo-se a primeira parcela do financiamento 30 (trinta) dias após a escrituração do imóvel.

§ 2º O beneficiário que optar pela compra com pagamento à vista deverá recolher o valor integral no prazo de 20 (vinte) dias, a contar da convocação dos selecionados.

## X – DAS PENALIDADES

**Art. 39.** A venda será cancelada nos casos em que não houver o pagamento da entrada ou do pagamento à vista e quando não ocorrer a assinatura da escritura no prazo estabelecido.

**Parágrafo Único.** Caso não ocorra a assinatura da escritura no prazo estabelecido, a venda será cancelada e os valores pagos a título de entrada serão revertidos em favor da TERRACAP.

**Art. 40.** O não pagamento das prestações mensais na forma estabelecida nesta Resolução acarretará a aplicação dos acréscimos previstos no art. 29 e na escritura.

## XI – DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

**Art. 41.** A escritura pública de compra e venda deverá contemplar, no mínimo, os seguintes elementos:

I - identificação das partes;

II - informação de que se trata de venda com dispensa de licitação, nos termos do art. 28, §3º, da Lei nº 13.303/2016 e art. 54, III, da Resolução nº 250/2018-CONAD, e demais normas aplicáveis;

III - caracterização do lote e sua precificação, bem como a avaliação feita pela TERRACAP;

IV - valor e quantidade das prestações e seu reajuste pelo Sistema PRICE ou Sistema SAC;

- V - fórmula e índices de reajuste do saldo devedor;
- VI - penalidades aplicáveis por atraso no pagamento das parcelas mensais e atualização monetária até o efetivo pagamento;
- VII - alienação fiduciária prevista no art. 22 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, incidindo sobre o lote e as benfeitorias nele edificadas, podendo ser substituída de acordo com normas internas da TERRACAP;
- VIII - possibilidade de amortização ou quitação antecipada do saldo devedor mediante atualização pelo IPCA - IBGE desde o vencimento da primeira parcela ou da última atualização até o dia da efetiva quitação ou amortização, acrescida dos juros equivalentes ao financiamento embutidos na prestação referente ao mês em que estiver sendo efetuada a antecipação;
- IX - irretratabilidade da venda após cumprimento de todas as cláusulas e condições do negócio feito, independentemente de outorga de outra escritura;
- X - obrigação de fazer consistente na apresentação da Carta de Habite-se no prazo de 18 (dezoito) meses, prorrogáveis por igual período;
- XI - as penalidades aplicáveis e previstas nesta Resolução;
- XII - vedação de alienação ou transferência do imóvel por 5 (cinco) anos contados a partir da assinatura da escritura, com exceção da transferência pela cooperativa ou associação habitacional para o beneficiário previamente indicado.

## **XII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 42.** Fica a Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET - autorizada a apreciar e decidir os casos omissos.

**Art. 43.** Na hipótese de a TERRACAP ficar impedida de receber pagamento inicial ou de lavrar a escritura pública de compra e venda no prazo estabelecido nesta Resolução, o valor de venda do imóvel será atualizado monetariamente na forma prevista no art. 29.

**Parágrafo Único.** Decorridos 3 (três) meses a contar da data do impedimento supracitado, far-se-á nova avaliação do imóvel para efeitos da cláusula de alienação fiduciária.

**Art. 44.** A fiscalização do cumprimento da obrigação de construir será realizada pela DIHAR.

**Art. 45.** O candidato habilitado ou entidade credenciada não poderá alegar desconhecimento das condições de alienação e das características do imóvel adquirido junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo de sua responsabilidade a regularização dessas averbações junto ao Cartório de Registro de Imóveis, às Administrações Regionais e demais órgãos públicos.

**Art. 46.** Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

**ESPEDITO HENRIQUE DE SOUZA JUNIOR**  
Presidente do CONAD

**JULIO CESAR DE AZEVEDO REIS**  
Conselheiro - Representante do Distrito Federal

**FABIANA DI LUCIA DA SILVA PEIXOTO**  
Conselheira - Representante do Distrito Federal

**ANCHIETA DE SOUSA COIMBRA**  
Conselheiro - Representante do Distrito Federal

**FÁBIO RODRIGUES PEREIRA**  
Conselheiro - Representante do Distrito Federal

**FRANCISCO BRUNO NETO**  
Conselheiro - Representante da União

**ANTONIO CARLOS PAIVA FUTURO**  
Conselheiro - Representante da União

**FABRICIO MOURA MOREIRA**  
Conselheiro - Representante da União

**GLEISSON CARDOSO RUBIN**  
Conselheiro - Representante da União

**ALIENDRES SOUTO SOUSA**  
Conselheiro – Representante dos Empregados