

## CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

**SESSÃO 1838<sup>a</sup> - REALIZADA EM: 25/10/2016**

### RESOLUÇÃO

**Nº: 241**



**EMENTA:** Dispõe sobre procedimentos tendo por objeto a alienação ou a concessão de direito real de uso com opção de compra de terreno por pessoa jurídica incentivada no âmbito do Programa de Apoio ao Empreendimento Produtivo do Distrito Federal - PRÓ/DF-II ou Programas anteriores, e dá outras providências.

<https://www.terracap.df.gov.br/index.php/orgao-colegiado/contextos-resolucoes-conad>

**O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP**, no uso de suas atribuições estatutárias e legais, tendo em vista o contido no Processo Administrativo nº 111.000.135/2014, no art. 174 da Constituição Federal, no art. 172 da Lei Orgânica do Distrito Federal, na Lei nº 3.196, de 29/09/2003, na Lei nº 3.266, de 30/12/2003, na Lei nº 4.169, de 08/07/2008, na Lei nº 4.269, de 15/12/2008, e nas demais normas legais vigentes e aplicáveis à espécie e;

**CONSIDERANDO** que, no âmbito do Programa de Apoio ao Empreendimento Produtivo no Distrito Federal – PRÓ/DF-II, compete à TERRACAP disponibilizar os imóveis destinados ao Programa PRÓ/DF-II e programas anteriores; celebrar Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra, após publicação da aprovação do projeto pelo COPEP/DF; e celebrar Instrumento Público de Compra e Venda, nos termos do competente atestado de implantação pela SEDES / COPEP/DF;

**CONSIDERANDO** a necessidade de uniformização dos procedimentos internos relacionados às atribuições desta Companhia no âmbito do Programa de Apoio ao Empreendimento Produtivo no Distrito Federal – PRÓ/DF-II e programas anteriores; e

**CONSIDERANDO**, ainda, a necessidade de adequar referidos procedimentos à legislação distrital que trata da matéria;

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

### **CAPÍTULO I**

#### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º.** Estabelecer os procedimentos relativos à operacionalização do incentivo econômico de que trata o Programa de Apoio ao Empreendimento Produtivo do Distrito Federal – PRÓ/DF-II e programas anteriores, mediante a outorga do instrumento de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra, de Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda e de Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda.

**§ 1º.** O incentivo econômico dar-se-á sob a forma de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra, de unidades imobiliárias de propriedade da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, a ser celebrada com empresas autorizadas pela SEDES e pelo Conselho de Gestão do Programa de Apoio ao Empreendimento Produtivo do Distrito Federal – COPEP/DF.

**§ 2º** Atendidas as cláusulas previstas no contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra do terreno destinado à implantação do projeto, o interessado poderá requerer à Secretaria de Estado de Economia e Desenvolvimento Sustentável do Distrito Federal – SEDES a emissão do ATESTADO DE IMPLANTAÇÃO DEFINITIVO, que o habilitará a assinar com a TERRACAP a escritura pública de promessa de compra e venda ou escritura pública de compra e venda, de acordo com o consignado pela SEDES.

**Art. 2º** O Programa PRÓ/DF-II e programas anteriores tem por objetivo ampliar a capacidade da economia local na produção de bens e serviços e na efetiva geração de emprego, renda, receita tributária e promover o desenvolvimento econômico e social, sustentável e integrado do Distrito Federal, em compatibilidade com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal.

**§ 1º.** A seleção e habilitação de empreendimentos a serem beneficiados com o incentivo econômico do Programa é de competência da SEDES.

**§ 2º.** O gerenciamento técnico, administrativo e operacional do Programa será prestado pela SEDES, com o apoio dos órgãos da administração pública e das entidades representativas do setor produtivo local, respeitadas as suas atribuições específicas.

**§ 3º.** À TERRACAP compete disciplinar a tramitação processual para a outorga do instrumento de concessão de direito real de uso com opção de compra, expedir escrituras referentes aos imóveis objeto de contratos, bem como estabelecer as cláusulas que constarão dos mesmos, de acordo com as normas de regência dos programas.

**§ 4º.** Os atos de caráter normativo quanto a aspectos operacionais desta Resolução, serão expedidos pela Diretoria Colegiada - DIRET.

**Art. 3º.** Nenhum benefício de que tratam as leis que regem o Programa será concedido a empreendimentos localizados em área pública ou objeto de invasão.

## **CAPÍTULO II**

### **DA DISPONIBILIZAÇÃO DE TERRENOS AO PROGRAMA, DA APROVAÇÃO DO VALOR DE MERCADO E DO CÁLCULO DA TARIFA DE OCUPAÇÃO**

**Art. 4º.** A TERRACAP, por ato da sua Diretoria Colegiada – DIRET e por solicitação da Secretaria de Estado de Economia e Desenvolvimento

Sustentável do Distrito Federal – SEDES, dentro de suas possibilidades e sem comprometer a sustentabilidade econômica dos parcelamentos urbanos e rurais, disponibilizará terrenos de sua propriedade, com vistas à concessão de incentivo econômico a empresas selecionadas e habilitadas pela SEDES ou pelo Conselho de Gestão do Programa de Apoio do Empreendimento Produtivo do Distrito Federal – COPEP/DF.

§ 1º. Nos casos em que devidamente reconhecido, mediante manifestação favorável da área técnica da SEDES, que o empreendimento é de relevante interesse econômico para o Distrito Federal ou de recuperação ambiental, ou, ainda, que se situem em área de dinamização ou recuperação econômica, a DIRET/TERRACAP, atendidos os princípios da Administração Pública, disponibilizará o imóvel ao estoque de lotes do Programa PRÓ/DF-II para a concessão do incentivo econômico.

§ 2º. Estando o imóvel na condição “RESERVADO PRÓ-DF”, fica delegado ao Diretor de Comercialização e Desenvolvimento a possibilidade de alteração desta condição visando atender procedimentos administrativos e conveniência comercial, após manifestação da SEDES.

**Art. 5º.** Os terrenos disponibilizados ao Programa PRÓ/DF-II e aos programas anteriores serão avaliados pela Gerência de Pesquisa e Avaliação - GEPEA da Diretoria de Desenvolvimento e Comercialização - DICOM, tendo como escopo a obtenção do valor de mercado do imóvel no momento da avaliação, obedecendo, para a consecução deste objetivo, as regras constantes das Normas Brasileiras referente ao campo da Engenharia de Avaliações. Os valores assim estabelecidos serão objeto de aprovação pela DIRET para os fins pretendidos.

§ 1º. As avaliações mencionadas no caput terão validade de 120 (cento e vinte) dias corridos e serão atualizadas monetariamente com base nos índices praticados pela TERRACAP e fixados no Capítulo IV desta Resolução.

§ 2º. Nos casos em que o contrato de concessão não for assinado dentro do prazo de validade da avaliação, ou quando for constatada alteração substancial no comportamento do mercado imobiliário pelos técnicos responsáveis pela avaliação do terreno, será realizada nova avaliação, nesse caso fica delegada

ao Diretor de Desenvolvimento e Comercialização a aprovação dos valores decorrentes da nova avaliação.

**Art. 6º.** A celebração do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra implica no pagamento mensal, por parte do concessionário, respeitada a carência estabelecida, da tarifa de ocupação de 0,5% (cinco décimos por cento), calculada sobre o valor de avaliação do imóvel expresso no contrato.

### CAPÍTULO III

#### DA INSTRUÇÃO PARA CONTRATO DE CONCESSÃO

**Art. 7º.** Concedido o incentivo econômico, a SEDES encaminhará o processo devidamente instruído à TERRACAP, contendo a caracterização do terreno destinado à empresa incentivada, bem como os documentos previstos na legislação, devidamente atualizados.

**Art. 8º.** Na instrução dos procedimentos com vistas à celebração do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra, observar-se-á necessariamente o seguinte:

I – não será celebrado contrato com empreendimento localizado em área pública ou ocupada irregularmente;

II – o imóvel objeto de concessão deverá estar constituído como unidade imobiliária, sem quaisquer restrições de ordem ambiental e/ou judicial e provido de infraestrutura mínima considerada necessária pela Câmara Setorial do COPEP/DF.

**Art. 9º.** Instruído na forma da legislação vigente, aplicável à espécie, o processo será submetido pela DICOM à DIRET, visando sua autorização para fins de celebração do contrato de concessão.

**Art. 10º.** Autorizada a celebração de Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra pela DIRET, a GEDES/DICOM providenciará a

publicação de AVISO DE CONCESSÃO DE INCENTIVO ECONÔMICO no Diário Oficial do Distrito Federal-DODF, contendo a razão social da empresa incentivada, número do CNPJ, endereço do imóvel, número do processo administrativo e número da Decisão da DIRET, com base na legislação vigente aplicável à espécie e, em seguida, encaminhará o processo à GECOV/DIGAP para elaboração e concretização do instrumento contratual, caracterizado o procedimento de inexigibilidade de licitação e gestões necessárias até a publicação do extrato do contrato no DODF.

## CAPÍTULO IV

### DO CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO COM OPÇÃO DE COMPRA

**Art. 11.** O incentivo econômico concedido pelo Programa PRÓ/DF-II e programas anteriores será formalizado por meio de Contrato Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra a ser celebrado com a TERRACAP.

**§ 1º.** A empresa incentivada terá o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contado da data da notificação, para assinar o contrato de concessão.

**§ 2º.** Mediante requerimento apresentado pela empresa incentivada, a GECOV/DIGAP, dentro dos 60 (sessenta) dias estabelecidos no § 1º, poderá prorrogar tal prazo uma única vez e por igual período.

**§ 3º.** A TERRACAP não celebrará o Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra quando descumpridos os prazos fixados nos §§ 1º e 2º, devolvendo o processo à SEDES, somente se o atraso não for causado por esta TERRACAP.

**Art. 12.** Do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra, constarão as cláusulas de estilo e mais as seguintes, enfatizando-se:

I - prazo de vigência de até 100 (cem) meses, contados da data de assinatura do instrumento contratual, para as empresas enquadradas em uma das seguintes situações:

- a) relevante interesse econômico para o Distrito Federal;
- b) recuperação ambiental;
- c) instaladas em área de dinamização ou recuperação econômica.

II - prazo de vigência de até 60 (sessenta) meses, contados da data de assinatura do instrumento contratual, para as demais empresas;

III - será assegurado às empresas enquadradas no inciso I a carência de 24 (vinte e quatro) meses para início de pagamento da tarifa de ocupação e, de até 12 (doze) meses, às empresas enquadradas no inciso II;

IV - o preço do imóvel, objeto do contrato de concessão, desde que atendidas as exigências do Programa, poderá ter dedução no seu valor, conforme expresso no Atestado de Implantação Definitivo,

a) - microempresas e empresas de pequeno porte:

a.1) desconto de até 90% (noventa por cento) do valor de aquisição do terreno, quando a implantação for efetivada no prazo de até vinte e quatro meses, contado da data de assinatura do respectivo instrumento;

a.2) desconto de até 70% (setenta por cento) do valor de aquisição do terreno, quando a implantação for efetivada no prazo de até trinta e seis meses, contado da data de assinatura do respectivo instrumento.

b) - médias e grandes empresas, assim entendidas as não enquadradas na forma do inciso anterior:

b.1) desconto de até 80% (oitenta por cento) do valor de aquisição do terreno, quando a implantação for efetivada no prazo de até vinte e quatro meses, contado da data de assinatura do respectivo instrumento;

**b.2)** desconto de até 60% (sessenta por cento) do valor de aquisição do terreno, quando a implantação for efetivada no prazo de até trinta e seis meses, contado da data de assinatura do respectivo instrumento.

**c)** - empreendimentos que forem enquadrados como de relevante interesse econômico para o Distrito Federal ou de recuperação ambiental ou, ainda, que se situem em área de dinamização ou recuperação econômica:

**c.1)** desconto de até 95% (noventa e cinco por cento) do valor de aquisição do terreno, quando a implantação for efetivada no prazo de até trinta e seis meses, contado da data de assinatura do respectivo instrumento;

**c.2)** desconto de até 75% (setenta e cinco por cento) do valor de aquisição do terreno, quando a implantação for efetivada no prazo de até sessenta meses, contado da data de assinatura do respectivo instrumento.

**V** - o preço do imóvel, objeto do contrato de concessão, será estabelecido em moeda corrente do país, nos termos do art. 5º, e servirá como base para o cálculo do valor da tarifa de ocupação descrita no inciso VI;

**VI** - o valor mensal da tarifa de ocupação é de 0,5% (cinco décimos por cento) do valor do terreno estipulado no contrato, devendo ser pago até o último dia útil de cada período de 30 (trinta) dias corridos, contados da assinatura do ajuste, respeitadas as carências previstas nos incisos III;

**VII** - sobre o preço do terreno e do valor da tarifa de ocupação incidirá atualização monetária a cada 12 (doze) meses, a partir da assinatura do contrato, calculada de acordo com a variação da média aritmética simples do INPC e IGP - DI. Na hipótese de extinção de um ou de ambos os indicadores (INPC e IGP - DI), serão estes substituídos na seguinte ordem: IPCA - E (IBGE), IPC (FIPE) e IGPM (FGV);

**VIII** - com a emissão do Atestado de Implantação Provisório, expedido pela SEDES, a TERRACAP deverá suspender a obrigação do pagamento da tarifa de ocupação pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, quando deverá apresentar o Atestado de Implantação Definitivo e exercer a opção de compra, caso tais

condições não sejam preenchidas será restabelecida a cobrança da tarifa de ocupação;

**IX** - o não atendimento das condições do contrato, no período entre a data do Atestado de Implantação Provisório e a do Atestado de Implantação Definitivo, implica a perda parcial ou total dos benefícios, conforme regulamentado pela SEDES;

**X** - quando do exercício da opção de compra, haverá a subtração das parcelas pagas a título de tarifa de ocupação, como adiantamento de pagamento do imóvel, as quais serão deduzidas do valor líquido da aplicação do percentual de redução sobre o valor contratual.

**§ 1º.** Os sócios da empresa incentivada e respectivos cônjuges figurarão no contrato como fiadores, obrigando-se, como tal, a assinarem o Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra, bem como a Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda, quando da alienação do terreno.

**§ 2º.** O instrumento contratual poderá ser firmado por procurador, com poderes especiais para receber citação, em processo administrativo ou judicial, bem como prestar fiança em nome do outorgante.

**§ 3º.** A assinatura do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra significa que a concessionária tem pleno conhecimento das condições do terreno, das normas de edificação e gabarito, das referentes às concessionárias de serviço público, e das normas ambientais, quando couber.

**§ 4º.** A TERRACAP somente firmará novo Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra para um segundo imóvel, caracterizando-se a concessão de 2º INCENTIVO econômico, com empresas que já tenham sido contempladas com incentivo econômico no PRÓ/DF-II ou em Programas anteriores (PROIN, PRODECON, PADES ou PRÓ/DF), ou com aquelas em que os controladores acionários sejam os mesmos de empresas anteriormente beneficiadas em tais Programas, observado o que se segue:

I - será assegurado às empresas enquadradas neste parágrafo a carência de 180 (cento e oitenta) dias para início de pagamento da tarifa de ocupação;

II - será limitado a 50% (cinquenta por cento) o percentual de desconto sobre o preço do terreno, calculado nos termos do art. 5º desta Resolução, caso a empresa incentivada conclua a implantação do empreendimento no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses.

§ 5º. Aos empreendimentos beneficiados com aprovação de projetos de viabilidade econômico-financeira para TRANSFERÊNCIA de incentivo econômico para o Programa PRÓ/DF-II, estabelecidos na Lei nº 4.269/2008, aplicar-se-ão as seguintes condições para a formalização da nova concessão de direito real de uso com opção de compra:

I - prazo contratual de 36 (trinta e seis) meses;

II - desconto de até 80% (oitenta por cento) sobre o preço do terreno, calculado nos termos do art. 5º desta Resolução, quando a implantação do empreendimento for efetivada no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses.

**Art. 13.** Celebrado o Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra com Opção de Compra com a empresa incentivada pelo Programa, será o processo encaminhado à SEDES para acompanhamento da implantação do projeto aprovado.

I - o não cumprimento dos prazos e das cláusulas contratuais ou a inscrição da empresa incentivada na Dívida Ativa do Distrito Federal implicará imediata suspensão do incentivo e do benefício concedido, que poderão ser restabelecidos com a quitação do débito;

II - o não pagamento da tarifa de ocupação por 3 (três) meses consecutivos, ou por 6 (seis) meses alternados, poderá ensejar a rescisão unilateral do contrato, independente de qualquer notificação, interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo da cobrança do débito. Nessa hipótese, a TERRACAP cientificará a SEDES do ocorrido, para conhecimento e aplicação das penalidades

previstas na legislação vigente, bem como instrução do respectivo processo para apreciação pela DIRET, com vistas à rescisão unilateral e devida publicação do ato;

**III** - havendo atraso no pagamento da tarifa de ocupação, o valor será acrescido de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração de atraso, bem como incidência de atualização monetária, calculada de acordo com a variação da média aritmética simples do INPC e IGP - DI, ocorrida entre a data do vencimento da prestação e o efetivo pagamento. Na hipótese de extinção de um ou ambos indicadores, serão estes substituídos na seguinte ordem: IPCA - E (IBGE), IPC (FIPE) e IGPM (FGV);

**IV** - na hipótese de o concessionário encontrar-se impedido de iniciar ou dar continuidade à implantação do projeto por motivos decorrentes de ausência de infraestrutura mínima necessária, por restrições ambientais relativamente à área destinada para o Programa ou outros motivos causados por terceiros, inclusive entes públicos, as obrigações do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso poderão ser sobrestadas a pedido do interessado e por deliberação do COPEP/DF e decisão da DIRET, inclusive quanto ao pagamento da tarifa de ocupação, que deverá ser elaborado no prazo de 60 (sessenta) dias, autorizado o sobrestamento será providenciada a alteração do contrato por termo aditivo.

**a)** - o reinício dos prazos suspensos será feito a partir da data em que forem supridas as condições consideradas pelo COPEP/DF como necessárias ao empreendimento;

**b)** - a tarifa de ocupação será cobrada durante a vigência contratual, podendo ser interrompida durante o eventual sobrestamento do contrato, determinado por Resolução do COPEP e decisão da DIRET, sendo reiniciada a cobrança da tarifa de ocupação quando do restabelecimento dos prazos sobrestados.

**c)** - os aditamentos a que se refere este artigo deverão ser elaborados pela TERRACAP no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

**V** - havendo inadimplemento que enseje a rescisão contratual, perderá a concessionária em favor da TERRACAP todos os valores pagos a título de tarifa de ocupação, sem direito a indenização ou reembolso das benfeitorias e acessões apostas ao terreno;

**VI** - havendo rescisão contratual durante o prazo de carência, serão devidas as tarifas de ocupação do período da efetiva ocupação;

**VII** - o imóvel objeto do incentivo econômico permanecerá à disposição do Programa PRÓ/DF-II ainda que tenha sido objeto de rescisão, distrato, bem como desfazimento amigável, desde que não tenham sido edificadas benfeitorias, em caso contrário, retornará ao estoque imobiliário da TERRACAP para venda em licitação pública, ainda que gravado com débitos tributários ou tarifa de ocupação;

**VIII** - Havendo o cancelamento do incentivo econômico por Resolução do COPEP, a GEDES/DICOM instruirá o autuado para encaminhamento do respectivo processo à DIRET com vistas à rescisão unilateral do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra e publicidade do ato no DODF.

**Art. 14.** A instalação de mais de um empreendimento produtivo no imóvel incentivado prescindirá de autorização expressa da SEDES, que deverá informar à DIRET.

**Art. 15.** Mediante aprovação da SEDES as empresas poderão ceder os direitos e obrigações decorrentes dos Contratos de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra para terceiros em uma única oportunidade, nos termos do art. 28, inciso VII, da Portaria nº 162/2016-SEDES, devendo a empresa sucessora requerer junto à TERRACAP, no prazo de 30 (trinta) dias, o aditamento de contrato.

## CAPÍTULO V

### DA ESCRITURA PÚBLICA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

#### E

### DA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA

**Art. 16.** Emitido o Atestado de Implantação Definitivo pela SEDES, a concessionária estará habilitada a exercer a opção de compra do imóvel e a assinar com a TERRACAP a Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda ou a Escritura Pública de Compra e Venda (definitiva), conforme a vinculação indicada pela SEDES correspondente ao respectivo Programa, instituída a Alienação Fiduciária como garantia do financiamento no instrumento de venda a ser firmado.

§ 1º. Para os fins do disposto no caput, a concessionária deverá, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da emissão do Atestado de Implantação Definitivo, exercer junto à TERRACAP a opção de compra do imóvel e a outorga da Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda ou da Escritura Pública de Compra e Venda (definitiva), instruindo o pedido com a cópia do referido Atestado.

§ 2º. Para os imóveis financiados, as prestações serão mensais e sucessivas, com aplicação do “Sistema SAC de Amortização” ou do “Sistema Price”, com base na legislação vigente, vencendo-se a primeira parcela em até 30 (trinta) dias após a lavratura do pertinente Instrumento Público.

§ 3º. Será adotado o sistema de alienação fiduciária como garantia do financiamento, de acordo com o disposto na Lei nº 9.514/97, podendo ser substituída de acordo com normas internas da Terracap.

§ 4º. A partir do recebimento da notificação para assinatura, o adquirente terá o prazo de 30 (trinta) dias consecutivos para assinar, em cartório, a Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda ou a Escritura de Pública de Compra e Venda, conforme o caso, sob pena de caracterizar desistência tácita, perdendo, em favor da TERRACAP, as tarifas de ocupação pagas, além de estar sujeito a adoção das medidas judiciais cabíveis, visando à retomada do terreno.

§ 5º. Por ocasião da lavratura da Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda ou da Escritura Pública de Compra e Venda (definitiva), a concessionária deverá estar adimplente com a tarifa de ocupação; admitindo-se, no caso de existência de débitos, que a empresa incentivada opte por quitar os débitos ou incorporá-los ao valor estabelecido para a venda do imóvel.

§ 6º. Lavrada a Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda, em que fica concretizada a promessa de venda do terreno, ou a Escritura Pública de Compra e Venda (definitiva), passa o adquirente, a partir de então, a pagar as prestações para quitação do valor do imóvel.

§ 7º. Por ocasião da venda do terreno, serão deduzidos os valores pagos a título de tarifa de ocupação, seguido da aplicação do percentual de dedução a que fizer jus o incentivado, obedecendo a seguinte fórmula de cálculo:

$$VL - T = X$$

$$X - D = Y$$

Onde:

**VL** = Valor do lote atualizado

**T** = Tarifa de ocupação atualizada

**X** = Resultado parcial

**D** = Desconto descrito no atestado de implantação definitivo

**Y** = Valor devido a título de quitação do imóvel

§ 8º. Após as deduções referidas no § 7º, o saldo devedor existente poderá ser quitado à vista ou a prazo, podendo a compra do imóvel ser financiada em até 240 (duzentos e quarenta) meses.

§ 9º. Poderão aderir ao prazo de financiamento disposto no parágrafo anterior, mediante requerimento devidamente protocolado pela empresa incentivada, as escrituras firmadas anteriormente à vigência desta Resolução.

**Art. 17.** O preço do terreno para compra é o de mercado, devidamente atualizado de acordo com a variação da média aritmética simples do INPC e IGP - DI, deduzidos os valores pagos a título de tarifa de ocupação, corrigidos dessa forma. Na hipótese de extinção de um ou de ambos indicadores, serão substituídos de acordo com a seguinte ordem: IPC - E (IBGE), IPC (FIPE) e IGPM (FGV).

**Art. 18.** Não haverá qualquer dedução no preço do terreno para projetos implantados após 36 (trinta e seis) meses da assinatura do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra, exceto para os empreendimentos implantados em até 60 (sessenta) meses enquadrados como de relevante interesse econômico para o Distrito Federal ou de recuperação ambiental ou situados em área de dinamização ou recuperação econômica.

**Art. 19.** Da Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda ou da Escritura Pública de Compra e Venda (definitiva) constarão as cláusulas essenciais, além das estabelecidas nesta Resolução, ressaltando-se que:

I - a Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda indicará que o imóvel foi adquirido via Programa PRÓ/DF-II e conterá cláusula resolutiva que condicione sua eficácia plena somente depois de transcorrido o prazo de 5 (cinco) anos da emissão do Atestado de Implantação Definitivo e desde que mantidas pela empresa beneficiária todas as metas constantes do projeto de viabilidade técnica e econômica-financeira – PVTEF.

II - a Escritura Pública de Compra e Venda (definitiva) indicará que o imóvel foi adquirido via programa de desenvolvimento econômico do Distrito Federal - PROIN, PRODECON, PADES ou PRÓ/DF.

III - sobre o saldo devedor incidirão juros nominais de 12% (doze por cento) ao ano e atualização monetária a cada 12 (doze) meses, a partir da lavratura da Escritura, calculada de acordo com a variação da média simples aritmética do INPC e IGP - DI. Na hipótese de extinção de um ou de ambos indicadores, serão eles substituídos na seguinte ordem: IPCA - E (IBGE), IPC (FIPE) e IGPM (FGV);

IV - a falta de pagamento de 3 (três) prestações consecutivas ou 6 (seis) alternadas na aquisição do terreno implicará a imediata adoção de medidas

judiciais visando ao recebimento do débito ou ação de cobrança e de rescisão da escritura, cumulado com reintegração de posse do imóvel.

**V** - havendo atraso no pagamento da prestação, o valor será acrescido de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração de atraso, bem como incidência de atualização monetária, calculada de acordo com a variação da média aritmética simples do INPC e IGP - DI, ocorrida entre a data de vencimento da prestação e o efetivo pagamento. Na hipótese de extinção de um ou ambos indicadores, serão substituídos na seguinte ordem: IPCA - E (IBGE), IPC (FIPE) e IGPM (FGV).

**VI** - as despesas oriundas da formalização das Escrituras, inclusive as tributárias e as que visem à obtenção de certidão de ônus reais, serão custeadas pelo adquirente.

## CAPÍTULO VII

### DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

**Art. 20.** Tendo a SEDES emitido, para imóveis reservados aos Programas de Desenvolvimento Econômico do Distrito Federal, que disponham de regularidade fundiária, e que tenham sido destinados a reassentamento econômico de empreendimentos produtivos, o respectivo Atestado de Implantação ou Escrituração, a empresa incentivada poderá habilitar-se a exercer a opção de compra do imóvel e assinar com a TERRACAP a Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda ou a Escritura Pública de Compra e Venda (definitiva), conforme a vinculação indicada pela SEDES correspondente ao respectivo Programa, instituída a alienação fiduciária como garantia do financiamento no instrumento de venda a ser firmado.

**Art. 21.** Aos empreendimentos que tiveram seu incentivo econômico cancelado, que estejam exercendo atividade produtiva no endereço incentivado e que foram beneficiados pela SEDES com autorização para firmar novo Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra, junto à TERRACAP, poderão habilitar-se para a formalização de nova concessão de direito real de uso

com opção de compra, sem aplicação de qualquer desconto sobre o preço do terreno, calculado nos termos do art. 5º desta Resolução.

**Art. 22.** Os valores decorrentes dos Contratos de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra vinculados aos Programas de Desenvolvimento Econômicos geridos pela Secretaria de Economia e Desenvolvimento Sustentável- SEDES, firmados até a data da edição deste normativo, poderão ser quitados em até 72 (setenta e duas) parcelas mensais.

**§1º** Serão aplicados os percentuais de juros e correções monetárias fixados no Contrato de Concessão de Direito Real de Uso;

**§2º** As empresas deverão apresentar requerimento junto à TERRACAP até 31.03.2017;

**§3º** A primeira parcela será equivalente a 5% (cinco por cento) do montante total devido;

**§4º** As empresas com incentivo econômico cancelado poderão ter reduzidos em até 90% (noventa por cento) os juros de mora e correção monetária decorrentes das tarifas de ocupações devidas à TERRACAP, atendidas as condições abaixo:

a) tenham desocupado o imóvel e comunicado à TERRACAP, que promoverá a devida vistoria do imóvel;

b) que não haja embaraço decorrente de atos da empresa incentivada para a posse do imóvel pela TERRACAP;

c) apresente requerimento de parcelamento junto à TERRACAP até 60 (sessenta) dias contados da aprovação desta Resolução;

d) o desconto será concedido de acordo com os prazos e percentuais abaixo descritos:

I - 90% do seu valor, para pagamento à vista;

II - 80% do seu valor, para pagamento em até 2 parcelas;

III - 70% do seu valor, para pagamento em até 12 parcelas;

IV - 60% do seu valor, para pagamento em até 24 parcelas.

§5º As disposições deste artigo serão aplicadas a todos os Contratos de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra vinculados aos Programas de Desenvolvimento Econômico, inclusive aos que se encontram em fase de cobrança administrativa ou judicial.

§6º Nos casos em que já exista procedimento administrativo, ação judicial em curso ou sentença judicial com trânsito em julgado, o montante devido poderá ser refinanciar em até 60 (sessenta) parcelas mensais, sendo a primeira com valor equivalente a 5% (cinco por cento) do total devido.

## CAPÍTULO VIII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 23.** Por ocasião da assinatura do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra, a empresa incentivada deverá recolher à TERRACAP o valor da taxa vigente, a título de custos administrativos.

**Art. 24.** Os contratos e seus termos aditivos deverão ser mantidos em arquivo cronológico dos seus autógrafos, com o registro sistemático do seu extrato, e de tudo juntando-se cópia no processo que lhe deu origem, observando-se o disposto na Lei nº 8.666/1993.

§ 1º. A publicação resumida do instrumento de contrato ou de seus aditamentos na imprensa oficial é condição indispensável para sua eficácia e será providenciada até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura.

§ 2º. O termo aditivo ao contrato é instrumento necessário nas situações previstas na Lei nº 8.666/1993, como: qualquer alteração em suas cláusulas ou prorrogação de prazos, devendo ser utilizado, ainda, em casos como: alteração do nome ou denominação empresarial da concessionária, retificação de cláusula contratual e retificação de dados da empresa concessionária.

**Art. 25.** Nos casos de parcelamentos ou trechos de parcelamentos destinados ao Programa PRÓ/DF-II, deverá ser preservada a condição de que as receitas advindas com as alienações e/ou concessões de uso de unidades imobiliárias, assegurem, pelo menos, a cobertura dos custos técnicos, administrativos, operacionais e financeiros em que a TERRACAP tenha incorrido ou venha a incorrer, bem como o provimento da infraestrutura básica de responsabilidade da Companhia, na condição de loteadora.

**Art. 26.** Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Resolução nº 219/2007 – CONAD, de 18 de outubro de 2007.

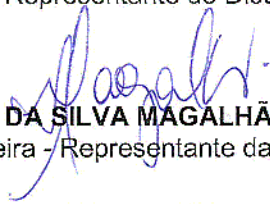
  
**JULIO CESAR DE AZEVEDO REIS**  
Presidente

  
**ARTHUR BERNARDES DE MIRANDA**  
Conselheiro - Representante do Distrito Federal

**AUSENTE**  
**MARCOS DE ALENCAR DANTAS**  
Conselheiro - Representante do Distrito Federal

  
**THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE**  
Conselheiro - Representante do Distrito Federal

  
**SERGIO SAMPAIO CONTREIRAS DE ALMEIDA**  
Conselheiro - Representante do Distrito Federal

  
**INÊS DA SILVA MAGALHÃES**  
Conselheira - Representante da União

**GUILHERME ESTRADA RODRIGUES**  
Conselheiro - Representante da União

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

**AUSENTE**  
**CLAUDIO ALBERTO CASTELO BRANCO PUTY**  
Conselheiro - Representante da União