

COMPANHIA
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

AGÊNCIA DE
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Revogada pela 213/2007

SESSÃO: 1617ª

REALIZADA EM: 20/04/2005

RESOLUÇÃO

Nº: 213

EMENTA: Disciplina os procedimentos de concessão e alienação de terreno às empresas incentivadas pelo Programa de Apoio ao Empreendimento Produtivo do Distrito Federal – PRÓ-DF-II.

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

REVOGADA PELA RESOLUÇÃO 219/2007

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP, usando de suas atribuições estatutárias e legais, à vista do disposto no Art. 174 da Constituição Federal, no Art. 161 da Lei Orgânica do Distrito Federal e nas demais normas legais vigentes e aplicáveis à espécie e em face do contido no processo administrativo nº 111.001.171/1999,

RESOLVE:

Disciplinar os procedimentos de concessão e alienação de terreno a empresas incentivadas pelo Programa de Apoio ao Empreendimento Produtivo do Distrito Federal, mediante Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra e Escritura Pública de Compra e Venda, na forma a seguir estabelecida:

COMPANHIA
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

AGÊNCIA DE
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

CAPÍTULO I

DA RESERVA E FIXAÇÃO DO PREÇO DO TERRENO

Art. 1º - A TERRACAP, por ato da Diretoria Colegiada e por solicitação da Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE, 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 pelo Conselho de Gestão do Programa de Apoio do Empreendimento Produtivo do Distrito Federal – COPEP.

§ 1º - Os imóveis disponibilizados ao Programa de Apoio ao Empreendimento Produtivo do Distrito Federal serão avaliados previamente pela Gerência de Pesquisa e Avaliação – GEPEA/DICOM. Os valores apresentados pela GEPEA não serão considerados como preços finais desses imóveis e sim como referencial mínimo, cabendo a Diretoria Colegiada – DIRET estabelecer os preços em que os mesmos serão contratados, levando-se em consideração os valores de mercado alcançados nas licitações públicas efetuadas pela Companhia.

§ 2º - As avaliações mencionadas no § 1º terão validade de 120 (cento e vinte) dias corridos e serão atualizadas monetariamente com base nos índices praticados pela Companhia e fixados no Capítulo III desta Resolução.

§ 3º - 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.

§ 4º - No caso de terrenos localizados nas zonas urbanas de consolidação, assim consideradas nos termos do PDOT, Lei Complementar nº 17, de 28/01/1997, a indicação do imóvel para o Programa de Apoio ao Empreendimento Produtivo do Distrito Federal dependerá de aquiescência do CONAD.

Art. 2º - Nos casos de parcelamentos ou trechos de parcelamentos destinados ao Programa, será preservada a condição de que as receitas advindas com as alienações e/ou concessões de uso de unidades imobiliárias, inclusive em procedimentos de licitação pública, 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 infra-estrutura básica de responsabilidade da Companhia, na condição de loteadora.

COMPANHIA
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA
AGÊNCIA DE
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL
CAPÍTULO II

DA HABILITAÇÃO DA EMPRESA

Art. 3º - Concedido o incentivo econômico, a Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE 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. 4º - A TERRACAP somente firmará Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra nos casos em que o lote esteja devidamente constituído como unidade imobiliária e provido de infra-estrutura mínima necessária, bem como sem quaisquer restrições de ordem ambiental e ou judicial.

Art. 5º - Instruído na forma da legislação vigente, aplicável à espécie, o processo será submetido pela Diretoria de Desenvolvimento e Comercialização – DICOM à Diretoria Colegiada – DIRET, para autorizar a celebração do contrato de concessão.

Parágrafo único - O terreno objeto de rescisão de Contrato de Concessão de Direito Real de Uso, bem como de desfazimento amigável, retornará à disponibilidade da TERRACAP para colocação em licitação pública ou, no caso de conveniência administrativa, retornará à reserva destinada ao Programa.

Art. 6º - Autorizada a concessão do terreno pela DIRET, a 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, nº do CNPJ, endereço do terreno, nº do processo administrativo e nº da Decisão da Diretoria Colegiada – DIRET, com base na legislação vigente aplicável à espécie e, em seguida, encaminhará o processo ao NUTRA/PROJU para elaboração e concretização do instrumento contratual, enfatizando-se a inexigibilidade de licitação;

Art. 7º - Os sócios da empresa incentivada e respectivos cônjuges figurarão no contrato como fiadores, obrigando-se, como tal, a assinarem o contrato de concessão, bem como a Escritura Pública de Compra e Venda, quando da alienação do terreno.

§ 1º - A empresa incentivada terá o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados da data da notificação do NUTRA/PROJU, para assinar o contrato de concessão.

§ 2º - A Procuradoria Jurídica – PROJU, mediante requerimento apresentado pela empresa incentivada, dentro dos 60 (sessenta) dias estabelecidos no parágrafo anterior, poderá prorrogar tal prazo uma única vez e por igual período.

§ 3º - A TERRACAP não firmará contrato de concessão quando descumpridos os prazos fixados nos parágrafos anteriores deste artigo, devolvendo o processo à Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE.

COMPANHIA
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA
AGÊNCIA DE
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

§ 4º - A TERRACAP não firmará contrato com empresa que já tenha sido contemplada no mesmo Programa e/ou em programas anteriores (PROIN, PRODECON, PADES, OU PRÓ-DF) com a concessão de incentivo econômico ou empresa cujos controladores acionários sejam os mesmos de empresas anteriormente beneficiadas nos respectivos programas.

CAPÍTULO III

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

Art. 8º - Do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra constarão as cláusulas de estilo e mais as seguintes, enfatizando-se que:

- a) o prazo máximo de vigência é de 60 (sessenta) meses, para micro e empresa de pequeno porte, bem como para média e grande empresa, e de 100 (cem) meses para os empreendimentos que forem enquadrados como de relevante interesse econômico para o Distrito Federal ou de recuperação ambiental ou situados em área de dinamização ou recuperação econômica, contados tais prazos a partir da data da assinatura do contrato;
- b) será assegurado às micros e empresas de pequeno porte e também às médias e grandes empresas a carência de 12 (doze) meses para início de pagamento da taxa de concessão e de até 24 (vinte quatro) meses para os empreendimentos que forem enquadrados como de relevante interesse econômico para o Distrito Federal ou recuperação ambiental ou situados em área de dinamização ou recuperação econômica;
- c) o preço do imóvel será estabelecido em moeda corrente no País, em conformidade com o que dispõe o Art. 1º desta Resolução e integrará o contrato de concessão;
- d) sobre o preço do terreno incidirá atualização monetária a cada 12 (doze) meses, a partir da assinatura do contrato de concessão, calculada de acordo com a variação da média aritmética simples do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) e Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP – DI). Na hipótese de extinção de um ou de ambos os indicadores, serão eles substituídos na seguinte ordem: IPCA – E (IBGE), IPC (FIPE) e IGPM (FGV);
- e) para micro e empresa de pequeno porte, bem como para média e grande empresa e para os empreendimentos que forem enquadrados como relevante interesse econômico para o Distrito Federal ou de recuperação ambiental ou situados em área de dinamização ou recuperação econômica, o valor mensal da taxa de concessão é de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor do terreno estipulado no contrato, devendo ser pago até o último dia útil de cada período de 30 (trinta)

COMPANHIA
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

AGÊNCIA DE
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

dias corridos, contados da assinatura do ajuste, respeitada a carência prevista na alínea "b" deste artigo;

- f) o valor da taxa mensal de concessão será atualizado monetariamente a cada 12 (doze) meses, a partir da assinatura do contrato, de acordo com os índices previstos na alínea "d" deste artigo;
- g) a assinatura do contrato de concessão significa que a concessionária tem pleno conhecimento das condições do terreno, das normas de edificação e gabarito e das referentes às concessionárias de serviço público;
- h) a concessionária, respeitadas as isenções, está obrigada ao pagamento de todas as taxas e impostos incidentes sobre o terreno e/ou ao seu ressarcimento à TERRACAP, a partir da assinatura do contrato;
- i) o não pagamento da taxa de concessão por 3 (três) meses consecutivos, ou por 6 (seis) meses alternados, poderá ensejar a rescisão contratual, independente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extra judicial. Nesta hipótese, a TERRACAP cientificará a Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE do ocorrido;
- j) havendo atraso no pagamento da taxa de concessão, 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 de média aritmética simples do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) e Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP – DI), ocorrida entre a data do vencimento da prestação e o efetivo pagamento. Na hipótese de extinção de um ou ambos indicadores, serão eles substituídos na seguinte ordem: IPCA – E (IBGE), IPC (FIPE) e IGPM (FGV);
- k) o não cumprimento dos prazos e das cláusulas contratuais ou a inscrição da empresa incentivada na Dívida Ativa do Distrito Federal implicará na imediata suspensão dos incentivos e benefícios concedidos, que poderão ser restabelecidos com a quitação do débito;
- l) havendo inadimplemento que enseje a rescisão contratual e propositura de procedimento judicial, perderá a concessionária em favor da TERRACAP todos os valores pagos como taxa de concessão, sem direito a indenização ou reembolso das benfeitorias e acessões apostas ao terreno;
- m) é proibida a locação, a doação e o empréstimo, no todo ou em parte, bem como a cessão do terreno a qualquer título, sob pena de rescisão contratual e remessa do processo à Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE;

COMPANHIA
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA
AGÊNCIA DE
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 9º - Celebrado o contrato de concessão com a empresa incentivada pelo Programa, será o processo encaminhado à Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE para acompanhamento da implantação do projeto aprovado.

CAPÍTULO IV

DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

Art. 10 - Implantado o projeto, a Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE encaminhará o processo à TERRACAP, instruído com o respectivo Atestado de Implantação Definitivo, fazendo constar o percentual de dedução a ser aplicado ao preço do terreno para venda à concessionária, assim como a data da vigência do atestado.

Art. 11 - A disponibilização de terreno de propriedade da TERRACAP para atendimento ao Programa deverá ser feita mediante autorização da Diretoria Colegiada – DIRET.

Art. 12 - A TERRACAP, por ato de sua Diretoria Colegiada, autorizará a venda do terreno, mediante Escritura Pública de Compra e Venda, com posterior envio do processo ao NUTRA/PROJU, para convocação da concessionária a fim de assinar a Escritura Pública de Compra e Venda, suspendendo o pagamento da taxa de ocupação após a formalização do negócio.

§ 1º - Na hipótese de a concessionária encontrar-se em situação de inadimplência referente ao pagamento das taxas de ocupação poderá a TERRACAP incluir as respectivas taxas, devidamente corrigidas, ao valor da venda do imóvel quando da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, nos moldes da Decisão nº 555/04 – DIRET, de 26/10/2004, que passa a integrar a presente Resolução. Essa medida aplica-se também aos processos aprovados no âmbito do PROIN, PRODECON, PADES E PRÓ-DF I.

§ 2º - A partir do recebimento da notificação enviada pelo NUTRA/PROJU, a concessionária terá o prazo de 30 (trinta) dias consecutivos para assinar, em cartório, a escritura pública de compra e venda do terreno, sob pena de se caracterizar desistência tácita, perdendo, em favor da TERRACAP, as taxas de concessão pagas e a conseqüente adoção das medidas judiciais cabíveis, visando a retomada do terreno.

COMPANHIA
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

AGÊNCIA DE
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

§ 3º - O não cumprimento do prazo a que se refere o Parágrafo anterior por motivos alheios à vontade da concessionária ensejará a suspensão do pagamento das taxas de ocupação vincendas e a restituição dos valores pagos a partir da data estabelecida para assinatura da respectiva escritura, corrigidos monetariamente, mediante a solicitação da concessionária, após exame e deliberação, pela DICOM, quanto ao cabimento do pedido.

Art. 13 - A concessionária poderá exercer a opção de compra até o limite da vigência do respectivo contrato, desde que tenha implantado o empreendimento na forma do projeto aprovado pelo COPEP.

§ 1º - Por ocasião da venda do terreno, condicionada ao ATESTADO DE IMPLANTAÇÃO DEFINITIVO, serão deduzidos os valores pagos a título de taxa de ocupação, seguido da aplicação do percentual de dedução a que fizer jus o incentivado, obedecendo a seguinte fórmula de cálculo:

$$\begin{aligned} VL - TX &= X \\ X - D &= Y \end{aligned}$$

Onde:

VL = Valor do lote
TX = Taxa de ocupação
X = Resultado parcial
D = Desconto
Y = Resultado final

§ 2º - Na hipótese prevista no parágrafo anterior, o saldo devedor existente poderá ser parcelado pelo restante do prazo de vigência do contrato, acrescido de até 50% (cinquenta por cento) do respectivo prazo.

§ 3º - Nos casos em que o benefício concedido no parágrafo anterior não atender ao interesse da concessionária o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 36 (trinta e seis) meses.

Art. 14 - O preço do terreno para compra é o de mercado, fixado conforme esta Resolução, devidamente atualizado de acordo com a variação da média aritmética simples do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) e Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP – DI), deduzidos os valores pagos a título de taxa de concessão de uso, corrigidos desta forma. Na hipótese de extinção de um ou de ambos

COMPANHIA
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

AGÊNCIA DE
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

indicadores, serão eles substituídos na seguinte ordem: IPC – E (IBGE), IPC (FIPE) e IGPM (FGV).

Art. 15 - Não haverá qualquer dedução no preço do terreno para projetos implantados após 36 (trinta e seis) meses para micro e empresa de pequeno porte, bem como para média e grande empresa e 60 (sessenta) meses para os empreendimentos que forem enquadrados como de relevante interesse econômico para o Distrito federal ou de recuperação ambiental ou situados em área de dinamização ou recuperação econômica, contados tais prazos da data de assinatura do contrato de concessão.

Art. 16 – Da Escritura Pública de Compra e Venda, constarão as cláusulas de estilo mais as estabelecidas nesta Resolução, enfatizando-se que:

- a) para micro empresas e de pequeno porte, assim definidas pela legislação em vigor, será concedido desconto de até 90% (noventa por cento) do valor de aquisição do terreno, após a dedução dos valores pagos a título de taxa de concessão de uso, quando a implantação do projeto for efetivada no prazo de 24 (vinte e quatro) meses e de até 70% (setenta por cento), quando a implantação ocorrer em 36 (trinta e seis) meses, prazos estes contados da data de assinatura do contrato de concessão;
- b) para médias e grandes empresas, assim definidas, pela legislação em vigor, será concedido, desconto de até 80% (oitenta por cento) do valor de aquisição do terreno, após a dedução dos valores pagos a título de taxa concessão de uso, quando a implantação for efetivada em 24 (vinte e quatro) meses e de até 60% (sessenta por cento) quando a implantação ocorrer em 36 (trinta e seis) meses, prazos estes contados da data de assinatura do contrato de concessão;
- c) para os empreendimentos que forem enquadrados como de relevante interesse econômico para o Distrito Federal ou de recuperação ambiental ou situados em área de desenvolvimento ou recuperação econômica será concedido desconto de até 95% (noventa e cinco por cento) do valor de aquisição do terreno, após a dedução dos valores pagos a título de taxa de concessão de uso, quando a implantação for efetivada em 36 (trinta e seis) meses e de até 75% (setenta e cinco por cento) quando a implantação ocorrer em 60 (sessenta) meses, prazos estes contados da data de assinatura do contrato de concessão;
- d) 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 escritura, calculada de acordo com a variação da média simples aritmética do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) e Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP – DI). Na hipótese de extinção de um ou de ambos indicadores, serão eles substituídos na seguinte ordem: IPCA – E (IBGE), IPC (FIPE) e IGP (FGV);

- e) 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 a rescisão da escritura;
- f) 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 Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) e Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (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);
- g) todas as despesas oriundas da formalização da Escritura Pública de compra e Venda correrão por conta do adquirente, notadamente as tributárias e as que visem à obtenção de certidão de ônus reais.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17 - Por ocasião da assinatura do contrato de concessão, a empresa incentivada deverá recolher à TERRACAP o valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) a título de custos administrativos.

Parágrafo único – A cada exercício fiscal, a TERRACAP promoverá a atualização monetária do valor estipulado no caput do Art. 17, com base nos índices fixados na alínea "d" do Art. 8º.

Art. 18 - Os contratos formalizados pela TERRACAP, tendo por fundamento os incentivos do PROIN, PRODECON, PADES E PRÓ-DF, cujos procedimentos de concessão e alienação foram autorizados pela Resolução 209/99 deste Conselho, permanecerão com as mesmas condições pactuadas nos respectivos contratos em vigor.

Art. 19 - Os processos porventura em andamento e que não tenham sido submetidos à Diretoria Colegiada, serão regidos por esta Resolução desde que já aprovados pelo Conselho de Gestão do Programa de Apoio ao Empreendimento Produtivo – COPEP.

COMPANHIA
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

AGÊNCIA DE
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 20 - Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

RELATOR – Conselheiro – AMARO CARLOS DA ROCHA SENNA



MARIA JÚLIA MONTEIRO DA SILVA
Presidente



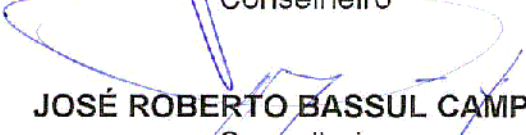
AMARO CARLOS DA ROCHA SENNA
Conselheiro



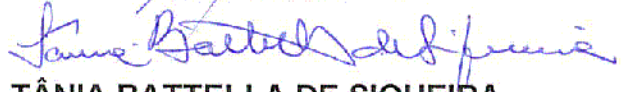
NELSON LUIZ DE ANDRADE CORRÊA
Conselheiro



ANTONIO CARLOS JORDÃO MACHADO
Conselheiro



JOSÉ ROBERTO BASSUL CAMPOS
Conselheiro



TÂNIA BATTELLA DE SIQUEIRA
Conselheira