



COMPANHIA  
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

AGÊNCIA DE  
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

## CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

*Revogada pela 220/2007*

**SESSÃO Nº: 1635ª - REALIZADA EM: 12/12/2005**



## RESOLUÇÃO

**Nº: 215**

**EMENTA:** Dispõe sobre cláusulas que devem integrar os instrumentos públicos e/ou particulares de Compra e Venda e/ou de Concessão de Direito Real de Uso de imóveis em Licitação Pública, e dá outras providências.

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

**REVOGADA PELA RESOLUÇÃO 220/2007**

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, no uso de suas atribuições estatutárias e legais, tendo em vista as informações contidas no **Processo nº 111.000.924/2003** e;

**CONSIDERANDO** a necessidade de aprimoramento das diretrizes administrativas da Terracap, particularmente no que se refere às operações de comercialização de imóveis, atividade precípua desta Empresa;

**CONSIDERANDO** a necessidade de melhor adequar as normas vigentes à atual situação do mercado imobiliário;

**CONSIDERANDO** o disposto na Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004;

**CONSIDERANDO** os princípios constitucionais que norteiam a Administração Pública, notadamente legalidade, celeridade, moralidade, publicidade, eficácia e economicidade;



COMPANHIA  
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

AGÊNCIA DE  
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

**CONSIDERANDO** a premente necessidade do Poder Público atuar efetivamente na regularização de ocupações de áreas e/ou imóveis públicos;

**CONSIDERANDO** a consolidação de Brasília e do mercado imobiliário no Distrito Federal;

**CONSIDERANDO** a estabilidade econômica do país, que torna expressiva as alíquotas do IPTU para terrenos ociosos, diferentemente do que ocorria em período inflacionário; e,

**CONSIDERANDO** que a existência da Cláusula de Obrigação de Fazer (construir), nas Escrituras Públicas de Compra e Venda, vem se mostrando prejudicial aos contratantes,

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

### **CAPÍTULO I**

#### **DA PARTICIPAÇÃO EM CONCORRÊNCIAS PÚBLICAS**

**Art. 1º** - Poderão participar das Licitações Públicas realizadas pela Terracap, pessoas físicas ou jurídicas, associadas ou não, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer parte do território nacional, exceto os diretores, membros efetivos e suplentes da Comissão Permanente de Licitação de Imóveis e dos Conselhos de Administração e Fiscal desta Empresa.

**Parágrafo Único** - Fica a Diretoria Colegiada da Terracap autorizada a alterar a data da licitação, revogá-la no todo ou em parte, excluir itens em qualquer fase do procedimento licitatório - em data anterior à homologação do resultado - sem que caiba ao(s) licitante(s) ressarcimento ou indenização de qualquer espécie.

**Art. 2º** - O licitante interessado, antes de preencher sua proposta de Compra e/ou Concessão de Uso, deverá inspecionar o(s) lote(s) de seu interesse para inteirar-se das condições e do estado em que se encontra(m), podendo recorrer à Terracap, Gerência de Comercialização, para obter maiores informações e croqui de localização do imóvel.

**Art. 3º** - Em se tratando de participação em Licitação Pública para aquisição de imóvel unifamiliar (lote com destinação residencial), ou Concessão de Direito Real de Uso, o(a) licitante deverá comprovar no ato da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, que não possui e nem possuiu, nos últimos 12 (doze) meses, imóvel de uso residencial no Distrito Federal.

**Parágrafo Único** - Os casos omissos serão resolvidos pela Diretoria Colegiada da Terracap.



COMPANHIA  
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

AGÊNCIA DE  
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

**Art. 4º** - O(s) ocupante(s), a qualquer título, de imóvel(is) constante(s) do(s) Editais de Licitação Pública da Terracap, participando do procedimento licitatório, terá(ão) o direito de preferência à aquisição do(s) mesmo(s), nas condições da melhor oferta. Não sendo o ocupante o vencedor, o direito de preferência poderá ser exercido desde que feito por escrito no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data da abertura das propostas de compra, sob pena da perda do direito de aquisição e/ou à Concessão de Direito Real de Uso, sendo declarado vencedor aquele que ofereceu maior valor.

**Parágrafo 1º** - Em se tratando de imóveis com destinação unifamiliar (residencial), o direito de preferência ficará condicionado aos requisitos do art. 3º.

**Parágrafo 2º** - Fica sob a responsabilidade do licitante vencedor, quando se tratar de imóvel (is) ocupado(s), arcar com a desocupação do(s) mesmo(s), bem como indenizar o legítimo proprietário das benfeitorias.

**Parágrafo 3º** - A Terracap se exime de qualquer responsabilidade pelas negociações no tocante à indenização e à desocupação de imóvel(is), nas condições deste artigo.

## CAPÍTULO II

### DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

**Art. 5º** - Os imóveis objeto de Compra e Venda, por Concorrência Pública, terão seus preços pagos da seguinte forma:

**Parágrafo 1º** - À vista, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data da publicação da homologação do resultado da licitação;

**Parágrafo 2º** - A prazo, nas seguintes condições:

- I - mínimo de 5% (cinco por cento) como sinal e princípio de pagamento do valor ofertado, a ser pago nas condições estabelecidas nas normas editalícias;
- II - o saldo devedor poderá ser financiado nos termos da Lei n.º 10.931 de 02 de agosto de 2004, em até 240 (duzentos e quarenta) meses, de acordo com a conveniência administrativa e comercial da Diretoria Colegiada da Terracap.

**Art. 6º** - Para Concessão de Direito Real de Uso, por meio de Licitação Pública, com base na Lei nº 8.666/1993 e suas alterações, o pagamento será efetuado na forma de retribuição mensal de uso, com taxa mínima de 0,2% (zero vírgula dois por cento), calculada sobre o valor de avaliação constante do edital.



COMPANHIA  
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

AGÊNCIA DE  
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

**Art. 7º** - Para os vencedores, em se tratando Concessão de Direito Real de Uso, o valor depositado a título de caução será retido pela Terracap, para posterior dedução na(s) parcela(s) vincenda(s), observado o valor de retribuição mensal constante na proposta apresentada à Comissão de Licitação;

**Art. 8º** - Para todas as modalidades de financiamento as prestações serão mensais e sucessivas, cujo financiamento será através do "Sistema Price de Amortização", com base na legislação vigente, vencendo a primeira em até 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento para pagamento da entrada inicial.

**Art. 9º** - Na hipótese de a Terracap ficar impedida de lavrar a escritura pública de compra e venda e/ou de Concessão de Direito Real de Uso do imóvel, no prazo estabelecido neste edital, por culpa somente a ela imputada, o pagamento da primeira prestação e/ou taxa de Concessão de Direito Real de Uso vencerá dentro do prazo de até 30 (trinta) dias após a lavratura do instrumento público, mantendo-se as atualizações monetárias previstas no respectivo edital.

### CAPÍTULO III

#### METODOLOGIA DO CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR INICIAL

**Art. 10** - Em se tratando de venda, considerar-se-á como saldo devedor inicial a financiar o valor ofertado em real, deduzido o valor da entrada consignado na proposta de compra.

**Art. 11** - Sobre o saldo devedor/valor da operação, incidirão juros nominais de 12% (doze por cento) ao ano, e atualização monetária mensal, corrigindo-se, conseqüentemente, o valor da prestação a partir da data da apresentação da proposta, de acordo com a variação relativa do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) da Fundação Getúlio Vargas (FGV), calculado de acordo com a variação "Pro-Rata Tempore Die". Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE).

**Parágrafo Único** - Em se tratando de pagamento por meio de consignação em folha de pagamento, sobre o saldo devedor incidirão juros nominais de 6% (seis por cento) ao ano, mantendo-se a atualização monetária nos termos deste artigo

### CAPÍTULO IV

#### CÁLCULO DE PRESTAÇÕES, TAXAS, RETRIBUIÇÕES, MULTAS E ATUALIZAÇÕES

**Art. 12** - Calcula-se o valor nominal da prestação de acordo com o "Sistema Price de Amortização", considerando a taxa de juros equivalente prevista no respectivo



COMPANHIA  
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

AGÊNCIA DE  
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

edital, o prazo de financiamento e o saldo devedor a financiar, nos termos constantes nas normas editalícias.

**Art. 13** - No caso de atraso no pagamento das prestações e/ou retribuições pela Concessão de Direito Real de Uso, serão elas acrescidas de multa de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, bem como a incidência de atualização monetária de acordo com a variação relativa do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), ocorrida entre o início do atraso até a data do efetivo pagamento. Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE).

**Art. 14** - O atraso no pagamento das prestações e/ou retribuição pela Concessão de Direito Real de Uso, faculta a Terracap rescindir e/ou executar o contrato de compra e venda e/ou Concessão de Direito Real de Uso, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.

**Art. 15** - Na hipótese de a Terracap ficar impedida de proceder o recebimento do pagamento do preço ofertado ou da entrada inicial e/ou de lavrar a Escritura Pública de Compra e Venda e/ou de Concessão de Direito Real de Uso, decorrente de decisão judicial, no prazo estabelecido nas normas editalícias, o valor do imóvel constante da proposta de compra e/ou Concessão de Direito Real de Uso ofertado pelo licitante vencedor será atualizado monetariamente, na forma prevista nas normas editalícias.

**Art. 16** - Decorridos seis (6) meses de atraso no pagamento das prestações e/ou retribuições pela Concessão de Direito Real de Uso, far-se-á nova avaliação do imóvel ou a atualização monetária do valor ofertado e adotar-se-á, para efeito de alienação/Concessão de Direito Real de Uso, o maior dentre os valores encontrados.

**Art. 17** - As condições de pagamento do valor nominal ofertado serão aquelas constantes da proposta de compra e/ou Concessão de Direito Real de Uso apresentada à Comissão de Licitação, ficando vedada qualquer alteração no seu conteúdo, ressalvado o disposto nos Artigos 18 e 19.

**Art. 18** - Caso as condições de pagamento ofertadas sejam alteradas pelo licitante vencedor de forma vantajosa à Terracap, excetuando-se as retribuições pela Concessão de Direito Real de Uso, poderá a Comissão de Licitação, anteriormente à homologação do Resultado da Licitação por parte da Diretoria Colegiada, aceitar as novas condições propostas, mediante requerimento, observadas as demais normas editalícias.

**Art. 19** - Em se tratando de venda, o outorgado(a) comprador(a) poderá quitar ou amortizar o saldo devedor, mediante a atualização monetária, de acordo com a variação "Pró-Rata Tempore Die" do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), calculado entre a data base da apresentação da proposta ou da última atualização até o dia da efetiva quitação ou amortização acrescida dos juros equivalentes ao financiamento, embutido na prestação referente ao mês em que estiver sendo efetuada a antecipação.



COMPANHIA  
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

AGÊNCIA DE  
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE).

## CAPÍTULO V

### DA CAUÇÃO

**Art. 20** - As pessoas físicas ou jurídicas interessadas, deverão comprovar o recolhimento do percentual de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação do terreno, expresso no respectivo edital, até o último dia útil anterior ao da licitação, em qualquer agência do BRB - Banco de Brasília S/A, em moeda corrente do País.

**Parágrafo 1º** - Em se tratando de proposta para a obtenção de Concessão de Direito Real de Uso, o valor da caução será de 1% (um por cento) do valor da avaliação do terreno, expresso no edital, a ser depositado até o último dia útil anterior ao da licitação, em qualquer agência do BRB, em moeda corrente do País.

**Parágrafo 2º** - A comprovação de recolhimento da caução em espécie ou em cheque, será mediante autenticação mecânica por parte do BRB - Banco de Brasília S/A, ou por transferência/depósito junto ao BRB na conta caução da Terracap, até a data prevista em edital, e deverá ser feita em dia, hora e no local indicado no respectivo edital.

**Art. 21** - Em se tratando de venda, na oportunidade em que for formalizada a transação, o valor caucionado pelo licitante vencedor constituir-se-á em parte da entrada inicial ou como parte do total da operação à vista. No caso de retribuição pela Concessão de Direito Real de Uso, o valor caucionado será considerado crédito e princípio de negócio, devendo ser deduzido nas retribuições a vencer.

**Art. 22** - O formulário próprio para recolhimento da caução é parte integrante da proposta de compra e/ou Concessão de Direito Real de Uso, e encontra-se à disposição dos interessados em qualquer agência do BRB - Banco de Brasília S/A, nas Administrações Regionais e no Edifício Sede da Terracap. As instruções de preenchimento das propostas de compra e ou Concessão de Direito Real de Uso, deverão, obrigatoriamente, constar dos respectivos editais de licitação.

**Art. 23** - Caso o participante tenha caucionado valor para item excluído, poderá o mesmo fazer opção para um outro item, desde que o valor depositado seja igual ou superior ao valor da caução do novo item pretendido. Neste caso, deverá o licitante preencher novo formulário de proposta de compra e/ou Concessão de Direito Real de Uso e anexá-lo à proposta originária que contém o valor caucionado atestado/autenticado pelo banco.

**Art. 24** - Os valores caucionados serão depositados em conta especial no BRB - Banco de Brasília S/A (conta caução), não sendo utilizados ou movimentados.



COMPANHIA  
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

AGÊNCIA DE  
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

Também, não sofrerão qualquer atualização monetária em benefício do caucionante ou da Terracap.

## CAPÍTULO VI

### DA DEVOLUÇÃO DA CAUÇÃO

**Art. 25** - O licitante não vencedor, inclusive aquele desclassificado, ou que caucionar, mas não apresentar proposta, terá a sua caução liberada no prazo de 8 (oito) dias úteis, contados do primeiro dia útil subsequente ao da publicação da homologação do resultado da licitação no DODF, prevista nas normas editalícias, na agência constante da proposta de compra/Concessão de Direito Real de Uso ou na agência 121 - BRB - Terracap, caso não seja informado o campo mencionado, mediante a apresentação da 4ª via da proposta de compra/Concessão de Direito Real de Uso.

**Parágrafo Único** - O disposto no artigo 27 não se aplicará àqueles licitantes que forem penalizados, na forma prevista nas normas editalícias, hipótese em que os valores correspondentes serão revertidos aos cofres da Terracap, a título de "Receita de Operações Comerciais".

**Art. 26** - Será devolvida, mediante requerimento da parte interessada, sem juros ou qualquer reajuste, a caução que deixar de ser resgatada no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados do 8º (oitavo) dia útil subsequente ao da realização da licitação pública, observando-se o disposto no respectivo edital.

**Art. 27** - Após, decorridos 90 (noventa) dias da data do recolhimento da caução, na eventualidade de não ter sido resgatada pelo licitante a importância caucionada será destinada aos cofres da Terracap a título de "Receita de Operações Comerciais".

## CAPÍTULO VII

### DA PROPOSTA DE COMPRA E/OU

### CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

**Art. 28** - As propostas de compra e/ou Concessão de Direito Real de Uso, com validade de 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da data de sua abertura, deverão ser preenchidas totalmente e corretamente de modo claro e legível (preferencialmente datilografadas ou em letra de forma), devidamente assinadas, observadas, ainda, as instruções que acompanham o respectivo edital.



COMPANHIA  
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

AGÊNCIA DE  
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

**Art. 29** - A primeira via da proposta de compra e/ou Concessão de Direito Real de Uso, será entregue, obrigatoriamente, à Comissão de Licitação, devidamente fechada, no dia, horário e local previamente estabelecidos no respectivo edital.

**Art. 30** - A proposta de compra/Concessão de Direito Real de Uso do licitante deverá conter ainda:

- I - valor oferecido em algarismo e por extenso, que deverá ser igual ou superior ao preço mínimo constante do edital;
- II - item em algarismo e por extenso, podendo ser colocado o endereço do imóvel pretendido no lugar do item por extenso;
- III - caução, nos termos estabelecidos nas normas editalícias;

**Parágrafo Único** - No caso da participação de mais de um interessado na mesma proposta de compra/Concessão de Direito Real de Uso, deverá constar no campo 16 do formulário "proposta de compra", o nome de um deles com a indicação "e outro(s)", qualificando no verso os demais. Todos os participantes deverão assinar a proposta de compra/Concessão de Direito Real de Uso.

**Art. 31** - As propostas que deixarem de mencionar as condições de pagamento ou informar condições diferentes daquelas estabelecidas nas respectivas normas editalícias, serão consideradas pela comissão de Licitação como "a prazo", nas condições mencionadas no edital e conforme o item concorrido.

**Art. 32** - O não preenchimento do valor oferecido, bem como do item em algarismo e por extenso ou o endereço do imóvel pretendido no lugar do item por extenso, implicará a desclassificação da proposta de compra/Concessão de Direito Real de Uso.

**Art. 33** - Na hipótese de discordância entre a expressão numérica e por extenso do valor oferecido, prevalecerá este último, o mesmo ocorrendo quando se tratar de discordância entre o número do item em algarismo e o por extenso. Se o valor por extenso ou o item forem considerados pela Comissão de Licitação como incorretos, haverá desclassificação da proposta de compra.

**Art. 36** - Não se considerará qualquer oferta de vantagem não prevista no edital, nem preço ou vantagem baseados nas ofertas dos demais licitantes.

**Art. 37** - Na licitação os proponentes poderão ser representados por procuradores e, no caso de ser vencedor, deverá apresentar o respectivo instrumento público ou particular, contendo poderes gerais para tal fim, até o pagamento da entrada inicial, sob pena de desclassificação e perda do valor caucionado.

**Parágrafo Único** - O procurador não poderá representar mais de 1 (um) licitante, ficando expresso e ajustado que a inobservância desta exigência implicará a desclassificação automática de todas as propostas porventura apresentadas.



COMPANHIA  
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

AGÊNCIA DE  
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

**Art. 38** - É vedada a apresentação de mais de uma proposta para um mesmo item pela mesma pessoa física ou jurídica, associada ou não.

**Art. 39** - Cada interessado poderá apresentar o número de propostas que lhe convier, devendo recolher o valor total das cauções correspondentes aos itens pretendidos, sob pena de desclassificação da proposta de compra/Concessão de Direito Real de Uso.

**Parágrafo 1º** - Tratando-se de lotes de destinação unifamiliar (residencial), a Diretoria Colegiada da Terracap poderá limitar a homologação de itens para cada licitante;

**Parágrafo 2º** - A cada licitante, exceto para os casos previamente estipulados pela Diretoria Colegiada e devidamente informados nas normas editalícias, serão homologados tantos e quantos os itens em que se consagrar vencedor, sendo obrigatória a formalização do negócio, sob pena de perda das cauções, conforme estabelecido no respectivo edital.

## CAPÍTULO VIII

### DOS PRAZOS

**Art. 40** - O licitante vencedor terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos após a publicação do resultado da Licitação, conforme estabelecido nas normas editalícias, para assinar no Cartório indicado a escritura pública de compra e venda e/ou de Concessão de Direito Real de Uso.

**Art. 41** - Na contagem dos prazos estabelecidos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento.

**Art. 42** - Só se iniciam e vencem prazos estabelecidos em editais, em dia de expediente da Terracap.

**Art. 43** - O horário de expediente da Terracap é das 8 horas às 19 horas.

**Art. 44** - Não se admitirá prorrogação dos prazos estabelecidos no respectivo edital, salvo em casos nele previstos, ou quando os vencimentos ocorrerem nos sábados, domingos e feriados, hipótese em que ficarão prorrogados, automaticamente, para o primeiro dia útil subsequente.

**Art. 45** - Os prazos de pagamento deverão ser estipulados nos respectivos editais, bem como os prazos para apresentação de recursos administrativos.



## CAPÍTULO IX

### DA COMISSÃO E SUAS ATRIBUIÇÕES

**Art. 46** - As licitações da Terracap serão realizadas por Comissão instituída por ato do seu Presidente.

**Art. 47** - A Comissão, na data prefixada nos respectivos editais, executará a primeira etapa de seus trabalhos, procedendo:

- I - abertura dos trabalhos, conferência e leitura das propostas de compra/Concessão de Direito Real de Uso;
- II - desclassificação dos licitantes que descumprirem as normas do edital;
- III - encerramento dos trabalhos.

**Art. 48** - A Comissão terá prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de realização da licitação, para executar a segunda etapa de seus trabalhos, procedendo:

- I - conferência final dos documentos apresentados;
- II - desclassificação dos licitante, objeto de penalizações, bem como daqueles que, apesar de descumprirem as demais normas do edital não tenham sido desclassificados pela Comissão, quando da primeira etapa dos seus trabalhos;
- III - elaboração de relatório detalhado dos seus trabalhos, contendo os nomes e endereços dos licitantes classificados vencedores e os desclassificados em função do preço oferecido, ou daqueles desclassificados em virtude de descumprimento das normas do edital, encaminhando-o ao Diretor de Desenvolvimento e Comercialização, com vistas à Diretoria Colegiada, para que seja homologado o resultado da licitação.

## CAPÍTULO X

### DO JULGAMENTO

**Art. 49** - Será declarado vencedor, em relação a cada item, o licitante que maior preço oferecer, prevalecendo, em caso de empate, a oferta para pagamento à vista. Sendo todas as propostas a prazo, prevalecerá a de maior percentual de entrada inicial. Esgotados esses critérios e persistindo ainda o empate, será decidido por sorteio, na presença dos licitantes interessados.



COMPANHIA  
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

AGÊNCIA DE  
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

**Parágrafo 1º** - O licitante vencedor, ou sendo este incapaz, o seu representante legal, que estiver em atraso de pagamento junto à Terracap ou incurso em qualquer tipo de inadimplemento junto à Terracap, será desclassificado e penalizado pela Comissão de Licitação, observadas as condições constantes nas normas editalícias:

- I - No interesse da Administração, poderá a Diretoria Colegiada, por proposta da Comissão de Licitação, quando desclassificado o vencedor, habilitar o segundo colocado ou os subseqüentes no respectivo item, desde que este(s) manifeste(m) por escrito, em data anterior a homologação do resultado da licitação, concordância com o preço e condições de pagamento oferecidos pelo primeiro colocado e atenda aos requisitos contidos nas normas editalícias. Estes preços e condições de pagamento deverão constar no contrato a ser firmado entre a Terracap e o licitante habilitado, bem como os demais requisitos do respectivo edital.

**Parágrafo 2º** - Ocorrendo a hipótese prevista no Inciso I, Parágrafo 1º deste artigo, e havendo a homologação do resultado, o negócio somente será formalizado após ultrapassado o prazo de 5 (cinco) dias úteis para a interposição de eventual recurso formulado pelo licitante desclassificado;

**Parágrafo 3º** - Não formalizado o negócio com o licitante classificado em segundo lugar, conforme estabelecido nas normas editalícias, por culpa só a ele imputável, fica automaticamente excluído o item referente, devendo o imóvel ser vendido e/ou concedido em nova licitação.

**Art. 50** - O aviso de resultado parcial da licitação, a ser fornecido pela Comissão de Licitação, será publicado no DODF e a relação dos licitantes vencedores será afixada no quadro de avisos da Terracap.

**Parágrafo Único** - A Terracap não se obriga a comunicar individualmente a cada licitante vencedor o resultado da licitação objeto do presente edital, podendo fazê-lo, a seu critério, se razões de natureza administrativa exigirem.

**Art. 51** - Aprovado pela Comissão de Licitação, o resultado será encaminhado à Diretoria de Desenvolvimento e Comercialização, com vistas à Diretoria Colegiada, que terá o prazo de 3 (três) dias úteis para a competente homologação, procedendo-se, em seguida, a publicação no DODF e à afixação no quadro de avisos da Terracap, cuja decisão não caberá novo recurso.



COMPANHIA  
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

AGÊNCIA DE  
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

## CAPÍTULO XI

### DAS PENALIDADES

**Art. 52** - O licitante, após o recolhimento da caução e apresentação da proposta de compra/Concessão de Direito Real de Uso, ficará sujeito a penalidades, na ocorrência das seguintes hipóteses:

- I - desclassificação, em caso de apresentar proposta com o valor inferior ao "preço mínimo" estabelecido ou recolher caução de valor inferior ao estipulado no respectivo edital, mesmo após proclamado vencedor;
- II - desclassificação e perda de 100% (cem por cento) do valor caucionado, se não cumprir o disposto nas normas editalícias, após proclamado vencedor, seja desistindo do negócio ou inobservando prazos e obrigações;
- III - desclassificação, se o concorrente apresentar mais de 01 (uma) proposta para um mesmo item, conforme estabelecido no respectivo edital;
- IV - desclassificação do licitante, nos itens em que concorrer, se deixar de assinar a proposta de compra, se preenchê-la de forma incorreta ou ilegível, quanto à identificação do imóvel (número do item em algarismo e por extenso e/ou endereço do imóvel pretendido), ou quanto ao preço e condição de pagamento, bem como deixar de atender a qualquer exigência estabelecida nas normas editalícias;
- V - desclassificação e perda de 100% (cem por cento) do valor caucionado, se for constatado que o licitante vencedor ou o representante do incapaz estiver com atraso de pagamento ou incurso em qualquer outro tipo de inadimplência junto à Terracap, até o dia anterior a data da licitação, salvo se tornar-se adimplente no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data de realização da licitação;
- VI - desclassificação do licitante cujo cheque para pagamento da caução for devolvido por qualquer motivo.

**Parágrafo 1.º** - Se a desistência ocorrer após o pagamento da entrada inicial, por culpa exclusiva do licitante proclamado vencedor, perderá este o valor correspondente ao sinal e princípio de pagamento, conforme estabelecido no respectivo edital;



COMPANHIA  
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA  
AGÊNCIA DE  
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

**Parágrafo 2º** - serão desclassificados os licitantes cujos procuradores deixarem de apresentar o mandato contendo poderes específicos para participar da licitação ou formalizar a compra do imóvel;

**Art. 53** - Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas no Artigo 52, a Comissão de Licitação deverá adotar as medidas compatíveis, conforme preconiza o Capítulo XII - Do Julgamento.

## CAPÍTULO XII DOS RECURSOS

**Art. 54** - Qualquer cidadão pode oferecer impugnação aos termos dos editais de licitação da Terracap, por irregularidade na aplicação da Lei nº 8.666/1993, devendo protocolar o pedido até 5 (cinco) dias úteis antes da data do recebimento das propostas.

**Art. 55** - É facultado a qualquer licitante formular impugnações ou protestos, por escrito, relativamente aos termos do edital de licitação, até o segundo dia útil que anteceder a data da entrega das propostas de compra/Concessão de Direito Real de Uso.

**Art. 56** - Do resultado da licitação a ser fornecido pela Comissão designada para tal fim, caberá recurso no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da sua publicação, quanto a classificação ou a desclassificação e no que tange ao julgamento das propostas.

**Art. 57** - A Comissão de Licitação poderá, motivadamente e por razões de interesse público, atribuir ao recurso interposto eficácia suspensiva, somente para o item ou itens recorridos, nos casos previstos no respectivo edital. Nesta hipótese, os demais procedimentos licitatórios não sofrerão solução de continuidade.

**Art. 58** - Interposto o recurso, será comunicado oficialmente ao vencedor do item recorrido, abrindo-se-lhe vista do processo de licitação para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir do recebimento comprovado da comunicação, apresente impugnação ao recurso, caso lhe convenha.

**Art. 59** - O recurso será dirigido à Comissão Permanente de Licitação de Imóveis da Terracap, a qual poderá reconsiderar sua decisão no prazo de 5 (cinco) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, submeter o assunto ao Diretor de Desenvolvimento e Comercialização, com vistas à Diretoria Colegiada. Nesse caso, a decisão deverá também ser proferida dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento do recurso pela Diretoria Colegiada.

**Parágrafo 1º** - Os recursos deverão ser entregues diretamente à Comissão Permanente de Licitação de Imóveis, em local previamente estabelecido nas normas editalícias.



COMPANHIA  
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

AGÊNCIA DE  
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

**Parágrafo 2º** - Os recursos intempestivos não serão conhecidos.

**Parágrafo 3º** - A Comissão Permanente de Licitação de Imóveis fundamentará a decisão que negar ou der provimento ao recurso, que será ratificada, ou não, pela Diretoria Colegiada.

**Art. 60** - Da decisão homologatória do resultado da licitação por parte da Diretoria Colegiada da Terracap, conforme estabelecido nas normas editalícias, não caberá novo recurso.

**Parágrafo Único** - A homologação correspondente ao(s) item(ns) recorrido(s), conforme previsto no respectivo edital, somente será efetivada pela Diretoria Colegiada após a decisão final sobre o(s) recurso(s) apresentado(s).

## CAPÍTULO XIII

### DO CONTRATO

**Art. 61** - Da data da publicação da homologação do resultado da licitação pela Diretoria Colegiada, conforme estabelecido nas normas editalícias, começará a ser contado o prazo de 30 (trinta) dias corridos, para que os licitantes vencedores tomem as seguintes providências:

- I - nos 5 (cinco) primeiros dias úteis do prazo estipulado neste artigo, deverá o licitante apresentar cópia de documento comprobatório de sua residência e assinar o controle de pagamento à vista ou equivalente à entrada inicial e efetuar o recolhimento do preço ajustado, na agência do BRB/Terracap;
- II - assinar, no Cartório indicado, a escritura pública de compra e venda e/ou Concessão de Direito Real de Uso do imóvel, que conterà especificamente o disposto nas condições de pagamento da norma editalícia, e, no caso de Concessão, as condições a ela inerentes, contidas no Capítulo XVI, correndo todas as despesas por conta do adquirente, inclusive as cartorárias e os impostos ou taxas incidentes.

**Parágrafo Único** - Se o licitante vencedor não recolher o pagamento do imóvel, no prazo estipulado na norma editalícia, a Terracap poderá convocar o segundo colocado, ou os subseqüentes, no respectivo item, desde que haja manifestação por escrito concordando com o preço e condições de pagamento oferecido pelo primeiro colocado, bem como atenda aos requisitos do Edital;



COMPANHIA  
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

AGÊNCIA DE  
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

**Art. 62** - Se o comprador pretender transferir o imóvel a terceiros, deverá quitar antes o saldo devedor, salvo nos casos de sucessão legítima. Se assim não proceder, perderá o adquirente o direito de parcelamento do pagamento do saldo devedor, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial. No entanto, havendo conveniência da Terracap, esta poderá anuir na transferência sem necessidade de quitação do saldo devedor.

**Parágrafo 1º** - Para deferimento quanto ao contido na parte final deste parágrafo, caberá à Diretoria de Desenvolvimento e Comercialização instruir o pedido e encaminhá-lo à Diretoria Colegiada, para autorização, desde que:

- I - seja paga taxa administrativa correspondente a 10% (dez por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado por nova avaliação de mercado, ou por atualização monetária, devendo ser acatada aquela que melhor preço alcançar;
- II - seja(m) apresentado(s) documento(s) probatório(s) de capacidade econômico-financeira, capaz(es) de suportar o débito a ser contraído;
- III - o pretense adquirente não esteja incluso em qualquer tipo de inadimplência junto à Terracap;
- IV - haja apresentação de requerimento das partes envolvidas na negociação, com expressa menção do futuro adquirente na sub-rogação de todos os termos da escritura originariamente formalizada.

**Art. 63** - Na hipótese de ser o licitante vencedor pessoa jurídica, será obrigatória a fiança dos sócios ou dirigentes, assumindo todas as obrigações contraídas pelo mesmo licitante.

**Art. 64** - Havendo divergência na destinação ou no gabarito resumido, constante nas normas editalícias e o aprovado pelo COMPLAM/SO, através da NGB, prevalecerá este último.

**Art. 65** - Na assinatura da escritura pública, deverá o licitante vencedor, quando pessoa jurídica, apresentar no Cartório cópia do Contrato Social ou do Estatuto Social, devidamente autenticado e com a última alteração, se for o caso, o qual deverá ser encaminhado à Terracap por intermédio do Cartório.

**Art. 66** - No caso de ser o licitante vencedor incapaz, observar-se-á o disposto na Lei Civil quanto à representação, assistência, tutela e curatela, obrigando-se o representante legal, nos casos em que se fizer necessário o alvará de suprimento de consentimento, a apresentá-lo nos prazos previstos no respectivo edital.



COMPANHIA  
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

AGÊNCIA DE  
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

## CAPÍTULO XIV

### DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS COM RELAÇÃO AOS IMÓVEIS OBSTRUÍDOS E/OU OCUPADOS E/OU EDIFICADOS

**Art. 67** – Nas normas editalícias deverá ficar claro que a Terracap somente alienará imóveis obstruídos e/ou ocupados e/ou edificadas, sem considerar as benfeitorias e/ou acessões porventura existentes, pelas quais se exime de qualquer responsabilidade.

**Parágrafo 1º** - Caberá ao licitante vencedor a responsabilidade pela negociação com o terceiro e atual ocupante ou proprietário de edificação e/ou obstrução do imóvel arrematado, no que concerne ao valor das benfeitorias, edificações ou obstruções, a desocupação e outras medidas necessárias ao desembaraço do terreno licitado;

**Parágrafo 2º** - Também deverá ficar patente que o(s) mencionado(s) imóvel(is) será(ão) alienado(s) e/ou concedido(s) na(s) condição(ões) em que se encontra(m), cabendo ao(s) interessado(s) realizar(em) inspeção no local para avaliar as condições de aproveitamento das obras, demolição, remoção e/ou depósito em bota-fora, ficando claro que esta Empresa se exime de qualquer responsabilidade pela regularização da obra junto aos órgãos administrativos do GDF, cabendo ao adquirente adotar as medidas exigíveis. Igualmente, competirá ao licitante vencedor o remanejamento das redes de esgoto, águas pluviais, redes de alta tensão, etc., caso existentes nos terrenos.

**Art. 68** - O licitante vencedor é responsável pelo pagamento de possíveis débitos em atraso junto à Secretaria da Fazenda (IPTU/TLP) Caesb e CEB, quando se tratar de terrenos obstruídos e/ou ocupados e/ou edificadas.

**Art. 69** - Da escritura de compra e venda deverá constar o contido neste Capítulo, e que a TERRACAP transfere ao adquirente todo direito, domínio e ação que detém sobre os imóveis vendidos, ficando a questão da posse a ser resolvida entre as partes, (licitante e ocupante), especialmente com relação às benfeitorias e/ou acessões.

**Parágrafo Único** - Caso o adquirente do lote seja o proprietário das benfeitorias/acessões, da escritura constará, também, a transferência da posse.



COMPANHIA  
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA  
AGÊNCIA DE  
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

## CAPÍTULO XV

### ARRAS

**Art. 70** - O(a) comprador(a) perderá a entrada inicial em favor da TERRACAP, a título de arras, conforme previsto no Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406, de 10.1.2002), nas seguintes hipóteses:

- I - caso de rescisão contratual por falta de pagamento, conforme previsto no respectivo edital;
- II - na aquisição à vista, o valor de arras corresponderá ao percentual mínimo estipulado na licitação, como entrada inicial e/ou princípio de pagamento, de acordo com o item concorrido;
- III - não cumprimento das obrigações previstas no Capítulo XII – Do Contrato, que deverão, obrigatoriamente, constar nos respectivos editais.

## CAPÍTULO XVI

### DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

**Art. 71** - Os licitantes deverão comprovar o recolhimento da caução fixada nas normas editalícias, a qual deverá corresponder a 1% (um por cento) do valor mínimo de avaliação do imóvel, na condição de Concessão de Direito Real de Uso, observado no que couber, o Capítulo V – Da Caução, desta Resolução.

**Art. 72** - Caso o licitante seja considerado vencedor, o valor da caução será retido pela Terracap para posterior dedução na(s) parcela(s) vincenda(s), observado o valor de Taxa Mensal constante na proposta apresentada à Comissão de Licitação.

**Art. 73** – Será declarado vencedor, em relação a cada item referente a Concessão de Direito Real de Uso do terreno, o licitante que oferecer o maior valor de retribuição mensal, o qual poderá ser igual ou superior àquele estabelecido no respectivo edital, observados os demais termos das normas editalícias.

**Art. 74** - Os atuais ocupantes a título precário dos imóveis objeto do respectivo edital, se declarados vencedores para fim de Concessão de Direito Real de Uso, caso se encontrem em atraso com o pagamento relativo à retribuição pela ocupação do terreno utilizado, deverão, obrigatoriamente, recolher à Terracap o valor total do débito ou negociá-lo de acordo com a norma de Parcelamento/Refinanciamento de Débito em vigor nesta Companhia, no prazo máximo e improrrogável de 5 (cinco) dias úteis, contados da publicação do resultado da licitação, de conformidade com o contido nas normas editalícias, sob pena de não ser formalizado o negócio.



COMPANHIA  
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

AGÊNCIA DE  
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

**Art. 75** - Cada licitante poderá apresentar o número de propostas que lhe convier, independentemente da destinação do imóvel pretendido, devendo, para tanto, recolher o valor da caução correspondente a cada item, na forma prevista no respectivo edital, sendo obrigatória a formalização do negócio para todos os itens em que for considerado vencedor, sob pena de perda total dos valores depositados à título de caução, para os itens não formalizados.

**Art. 76** - A Concessão de Direito Real de Uso terá o seu prazo de vigência fixado em 20 (vinte) anos, admitindo-se sua alteração, aditamento ou rescisão, mediante instrumento próprio, na forma do edital.

**Art. 77** - O valor da retribuição pela Concessão de Direito Real de Uso proposto pelo licitante vencedor será reajustado anualmente, a partir da data da apresentação da proposta, de acordo com a variação relativa do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) da Fundação Getúlio Vargas (FGV), calculado de acordo com a variação "Pro-Rata Tempore Die". Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE).

**Art. 78** - O atraso no pagamento acarretará multa de 2% (dois por cento) sobre o valor de cada mensalidade, acrescida do valor correspondente aos índices de correção legal.

**Art. 79** - Além da atualização monetária anual na forma prevista nas normas editalícias, será feita avaliação pela Gerência de Pesquisa e Avaliação da Diretoria de Desenvolvimento e Comercialização, a cada 3 (três) anos, contados da data da apresentação da proposta, que passará a ser o novo valor da Concessão de Direito Real de Uso, independentemente de aditivo ou rerratificação à escritura pública do valor de retribuição pela Concessão de Direito Real de Uso.

**Art. 80** - O concessionário fica obrigado a instalar-se no imóvel e a construir em caráter definitivo, comprovando-se a construção da obra e funcionamento com a apresentação da Carta de Habite-se e Alvará de Funcionamento, dentro do prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses, contados à partir da assinatura do contrato.

**Art. 81** - Na vigência da Concessão de Direito Real de Uso, poderão as partes rescindí-la, quando houver interesse da Concessionária, para que o(s) imóvel(is) seja(m) colocado(s) à venda em licitação pública, de conformidade com a Lei nº 8.666, de 21.6.93.

**Art. 82** - Os encargos civis, administrativos e tributários, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto de Concessão de Direito Real de Uso, serão devidos pela cessionária.



COMPANHIA  
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA  
AGÊNCIA DE  
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

**Art. 83** - A Concessão de Direito Real de Uso será passível de transferência a terceiros, desde que as atividades desenvolvidas pelos contratantes sejam correlatas entre si, mediante anuência prévia da Terracap e o pagamento de taxa administrativa correspondente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado e, após instrução e exame pela Diretoria de Desenvolvimento e Comercialização, o assunto será submetido à Diretoria Colegiada, que decidirá, observadas as seguintes condições:

- I - apresentação de requerimento das partes envolvidas na negociação, com expressa sub-rogação de todos os termos da escritura originalmente firmada, inclusive no que se refere à destinação do imóvel;
- II - deverão ser apresentados documentos que comprovem capacidade econômico-financeira capaz de suportar o pagamento do valor de taxa mensal pela Concessão de Direito Real de Uso, por parte da pretendente;
- III - que o pretense(a) concessionário(a) não seja inadimplente junto à Terracap.

**Art. 84** - A Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Uso será rescindida quando ocorrer qualquer uma das seguintes hipóteses:

- I - o não pagamento de 3 (três) mensalidades consecutivas ou 5 (cinco) alternadas;
- II - impedimento de acesso da concedente para fins de vistoria e fiscalização;
- III - utilização do terreno com finalidade diversa daquele objeto da Concessão de Direito Real de Uso;
- IV - transferência do o(s) imóvel(is) a terceiro(s) sem anuência ou interveniência da Terracap; e
- V - não apresentação, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da data da assinatura da Escritura de Concessão de Direito Real de Uso, a Carta de Habite-se e o Alvará de Funcionamento, na forma preconizada no art. 80 desta Resolução.

**Art. 85** - As benfeitorias e acessões que forem erigidas no imóvel, serão incorporadas ao valor do terreno e passarão, automaticamente, ao domínio e posse da Terracap.



COMPANHIA  
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

AGÊNCIA DE  
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

**Art. 86** - O concessionário se obriga à apresentar, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data da lavratura da escritura pública de Concessão de Direito Real de Uso, uma via do ajuste devidamente registrado em Cartório Imobiliário, sob pena de notificação judicial ou extrajudicial.

**Art. 87** - As normas gerais para venda aplicam-se à Concessão de Direito Real de Uso, exceto no que conflitarem com o normatizado neste Capítulo.

## CAPÍTULO XVII

### DA ELABORAÇÃO DE DEMAIS CLÁUSULAS EDITALÍCIAS

**Art. 88** - Observada a legislação vigente e subsidiada no que for necessário pela Procuradoria Jurídica e pela Diretoria de Recursos Humanos, Administração e Finanças, fica a Diretoria de Desenvolvimento e Comercialização autorizada a elaborar outras cláusulas editalícias, bem como a promover adequações aos termos desta Resolução, sempre no intuito de melhor atender aos interesses desta Empresa.

**Parágrafo único** - Novas cláusulas editalícias, bem como qualquer adequação às normas desta Resolução, deverão ser submetidas à apreciação da Diretoria Colegiada e deste Conselho de Administração.

## CAPÍTULO XVIII

### DA EXCLUSÃO DA CLÁUSULA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – (CONSTRUIR)

**Art. 89** - Fica excluída das Escrituras Públicas de Compra e Venda e/ou de Concessão de Direito Real de Uso, emitidas ou que venham a ser emitidas pela Terracap, a cláusula de obrigação de fazer (construir), desde que o vencimento da medida não tenha sido implementado, competindo ao adquirente arcar com as despesas decorrentes da alteração do instrumento contratual, sendo o caso.



COMPANHIA  
IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

AGÊNCIA DE  
DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

## CAPÍTULO XIX

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

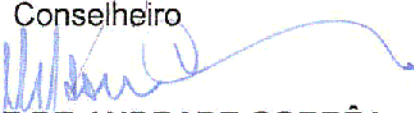
**Art. 90** – Esta resolução entra em vigor na data de sua publicação, nos termos da Norma aprovada pela Decisão n.º 361 – CONAD, de 04/09/1991, Processo n.º 111.002.824/1991, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Resolução n.º 214 - CONAD de 03/05/2005.

**Relator – Conselheiro: NELSON LUIZ DE ANDRADE CORRÊA**

  
**MARIA JULIA MONTEIRO DA SILVA**  
Presidente

  
**ANTONIO CARLOS JORDÃO MACHADO**  
Conselheiro

  
**ANDERSON MENDONÇA DE MOURA**  
Conselheiro

  
**NELSON LUIZ DE ANDRADE CORRÊA**  
Conselheiro

  
**TÂNIA BATTELLA DE SIQUEIRA**  
Conselheira

  
**AMARO CARLOS DA ROCHA SENNA**  
Conselheiro

  
**JOSÉ ROBERTO BASSUL CAMPOS**  
Conselheiro