

## CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

**SESSÃO 1746ª - REALIZADA EM: 07/09/2011**

### RESOLUÇÃO

**Nº: 229**

**Aprovada pela Decisão nº 43/2011-CONAD**

**EMENTA:** Dispõe sobre critérios de negociação de débitos vencidos e/ou vincendos, em fase de cobrança administrativa e/ou judicial, referentes à todas modalidades de operações de imóveis e outros valores delas decorrentes, e dá outras providências.

<https://www.terracap.df.gov.br/index.php/orgao-colegiado/contextos-resolucoes-conad>  
**REVOGADA PELA RESOLUÇÃO 239**

**O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP**, no uso de suas atribuições estatutárias e legais, tendo em vista as informações contidas no **Processo nº 111.000.842/2011**,

**RESOLVE:**

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** - A Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP fica autorizada a apreciar as propostas de negociação oferecidas por seus clientes referentes aos débitos vencidos e/ou vincendos, em fase de cobrança administrativa e/ou judicial, adstrita aos critérios de conveniência e oportunidade que lhe são próprios para deliberação.

**Parágrafo único** - Todo requerimento para fins de negociação deverá conter, além do número do processo administrativo, o nome do proprietário ou procurador legalmente constituído, acompanhado do devido instrumento público de mandato, o número do telefone, endereço para correspondência atualizado e documento de identificação com foto ou que comprove a existência legal (pessoa jurídica).

**Art. 2º** - A presente Resolução é de observação geral na TERRACAP, cabendo sua execução direta essencialmente às unidades orgânicas com competência regimental para tanto.

**Art. 3º** - Para a obtenção de informações quaisquer relacionadas à situação financeira de imóveis haverá identificação prévia do interessado, ocasião na qual lhe será exigido documento comprobatório de identificação. Somente após a verificação de compatibilidade entre o interessado e o devedor, ainda que por meio de procuração, proceder-se-á à informação e/ou a entrega dos relatórios financeiros requeridos.

## CAPÍTULO II

### A - DAS MODALIDADES DE NEGOCIAÇÃO DE DÉBITOS VENCIDOS

**Art. 4º** - São modalidades de negociação de débitos vencidos o parcelamento, o refinanciamento e a incorporação, detalhados respectivamente em Capítulos específicos desta Resolução.

**Art. 5º** - Em qualquer das modalidades, o devedor deverá recolher o valor referente à entrada do acordo no ato da assinatura do respectivo termo de negociação, cujo percentual deverá ser fixado em normativo interno de cobrança.

**Art. 6º** - Em nenhuma das modalidades serão descontados do valor total do débito os encargos moratórios constantes dos respectivos instrumentos públicos, particulares e dos editais de licitação pública.

**Art. 7º** - A negociação configura confissão extrajudicial da dívida, de caráter irretratável e deverá constar do respectivo termo de negociação.

**Art. 8º** - A negociação não gera direito adquirido e será revogada de ofício, sempre que se apure que o beneficiado não satisfazia ou deixou de satisfazer as condições, ou não cumprira ou deixou de cumprir os requisitos para a sua concessão.

**Art. 9º** - A celebração do Acordo e o pagamento da entrada ensejam a exclusão do devedor dos serviços de proteção ao crédito.

**Art. 10** - Após 30 (trinta) dias corridos da celebração do Acordo Administrativo, se verificado pela unidade competente o seu cumprimento, e na hipótese de descumprimento, passados 30 (trinta) dias do vencimento da parcela acordada, proceder-se-á à reinclusão do nome do cliente nos serviços de proteção ao crédito e, se for o caso, encaminhar à PROJU, para que sejam adotadas as medidas judiciais para o fiel cumprimento do acordo.

### DO PARCELAMENTO

**Art. 11** - O parcelamento é o acordo celebrado entre a Terracap e o devedor, que tem por objeto a dilação do prazo para pagamento das importâncias devidas, em parcela única ou mediante ordenamento/agendamento de certo número de parcelas.

**Parágrafo único** - Não serão objeto de negociação nesta modalidade as parcelas vincendas, caso existam, ficando seus respectivos vencimentos mantidos nas datas e valores originalmente previstos.

**Art. 12** - O prazo máximo de parcelamento poderá se dar em até 36 (trinta e seis) meses, observadas as peculiaridades da natureza do débito descritas nesta Resolução e demais regras entabuladas em normativo interno de cobrança.

**§ 1º** - Os débitos decorrentes de taxa de ocupação não poderão ter seu prazo de parcelamento concedido para além da vigência do contrato, salvo se houver menção expressa à novação da dívida no Termo de Parcelamento - TP.

**§ 2º** - Os débitos decorrentes de multas pelo descumprimento da obrigação de apresentação da carta de habite-se/obrigação de construir poderão ter o prazo máximo

de pagamento estendido para 60 (sessenta) meses, nos termos expendidos em normativo interno de cobrança.

§ 3º – Os débitos decorrentes de prestações de contratos de Compra e Venda somente poderão ser parcelados nas seguintes condições:

- a) não sejam fracionadas as parcelas em atraso, vez que os encargos moratórios e atualizações monetárias constantes dos respectivos instrumentos públicos, particulares e dos editais de licitação pública deverão incidir até a data do efetivo pagamento;
- b) seja inserida cláusula específica que institua a Alienação Fiduciária como garantia do financiamento no instrumento que reger a venda, correndo as custas da adequação do documento pelo interessado ou acordo administrativo homologado judicialmente, exceto quando o parcelamento não ultrapassar 3 (três) parcelas e o imóvel não possua ação ajuizada;
- c) não tenha exaurido o prazo de financiamento máximo estabelecido no respectivo Edital, ressaltando que a concessão do parcelamento não implica a substituição da relação jurídica primária, nem promove alterações no plano original de financiamento.

**Art. 13** - Os débitos objeto de parcelamento em andamento poderão ser reparcelados, desde que o somatório dos prazos concedidos não ultrapasse o limite de 36 (trinta e seis) meses.

§ 1º - Na negociação de reparcelamento poderão ser incluídos novos débitos de mesma natureza que pertençam a mesma alienação.

§ 2º - Quando a negociação envolver débitos com histórico de parcelamento anterior, o percentual para o cálculo da entrada deverá ser aplicado sobre todos os débitos objeto daquela negociação, inclusive sobre os débitos que não possuem histórico de parcelamento anterior.

**Art. 14** - O atraso superior a 30 (trinta) dias no pagamento de prestação acordada importa a rescisão unilateral do acordo, independente de notificação judicial/extrajudicial, operando-se, conseqüentemente, o vencimento antecipado das parcelas remanescentes, salvo hipótese de parcelamento.

## DO REFINANCIAMENTO

**Art. 15** - O refinanciamento é o acordo celebrado entre a Terracap e o devedor, que tem por objeto a composição do saldo devedor remanescente do plano de financiamento originalmente contratado.

**Parágrafo único** - Os encargos moratórios e atualizações monetárias constantes dos instrumentos públicos, particulares e dos editais de licitação pública incidentes sobre parcelas em atraso incorporam o saldo devedor e serão consolidados na data da celebração do Termo de Refinanciamento - TR.

**Art. 16** - O prazo máximo para refinanciamento do saldo devedor não poderá ultrapassar o limite estabelecido para aquisição do imóvel no respectivo Edital de Licitação ou no normativo específico que rege a venda na ausência do procedimento licitatório.

**Parágrafo único** - O refinanciamento poderá ser concedido por mais de 1 (uma) vez, desde que o somatório dos respectivos prazos não ultrapasse aquele previsto no *caput* deste artigo e que seja requerido o refinanciamento antes de operar-se a hipótese prevista no artigo 14.

**Art. 17** - O deferimento das solicitações de refinanciamento do saldo devedor será condicionado à inserção de cláusula específica que institua a Alienação Fiduciária como garantia do financiamento, de acordo com o disposto na Lei nº 9.514/97, podendo esta ser substituída nos termos da Resolução nº 227/2011-CONAD, ou acordo administrativo homologado judicialmente.

**Art. 18** – O interessado deverá arcar com os custos relativos à necessária re-ratificação da Escritura Pública de Compra e Venda, a contemplar os termos do Termo de Refinanciamento – TR celebrado.

### DA INCORPORAÇÃO

**Art. 19** - Constitui-se a incorporação o acordo celebrado entre a Terracap e o devedor, por meio do qual o interessado poderá incorporar débitos com natureza de taxa de ocupação ao valor estabelecido para a venda do imóvel.

§ 1º – Os encargos moratórios e atualizações monetárias constantes dos instrumentos públicos, particulares e dos editais de licitação pública incidentes serão consolidados na data da celebração do Termo de Incorporação de Débitos - TID e passam a incorporar o saldo devedor do imóvel.

§ 2º - A negociação prevista no *caput* deste artigo somente poderá ser deferida nos contratos de Concessão de Uso/Direito Real de Uso com Opção de Compra, no momento do exercício desta opção e desde que seja instituída a Alienação Fiduciária como garantia do financiamento no instrumento de venda a ser firmado.

**Art. 20** – Não haverá extensão do prazo máximo de pagamento da alienação do imóvel em função da incorporação de importâncias devidas ao saldo devedor.

### B - DAS MODALIDADES DE NEGOCIAÇÃO DE DÉBITOS VINCENDOS

#### DA REDUÇÃO DE PLANO

**Art. 21** - Poderá ser concedida a redução do plano de pagamento aos clientes adimplentes, mediante requerimento formulado pelo interessado ou seu comparecimento pessoal à unidade orgânica com competência regimental para tanto, desde

que não afronte os dispositivos do edital de licitação quanto à metodologia de atualização/correção monetária (anual, mensal).

### **DA AMORTIZAÇÃO/ QUITAÇÃO ANTECIPADA DO SALDO DEVEDOR**

**Art. 22** - Poderá ser concedida a amortização ou quitação antecipada do saldo devedor do plano original de financiamento mediante requerimento formulado pelo interessado ou seu comparecimento pessoal à unidade orgânica com competência regimental para tanto.

### **DA REDUÇÃO DE JUROS PARA 6% AO ANO (OU PERCENTUAL EDITALÍCIO) E DA CONSIGNAÇÃO EM FOLHA DE PAGAMENTO**

**Art. 23** - A incidência de juros nominais de 6% (seis por cento) ao ano, ou percentual previsto em Edital de Licitação para a hipótese, mediante a consignação em folha de pagamento para imóveis residenciais (unifamiliares) será condicionada à existência prévia de convênio entre a entidade conveniente e a Terracap, concedida cumpridos os critérios editalícios e os estabelecidos pelo Decreto Distrital nº 26.367/2005, cuja solicitação será analisada no processo administrativo que reger a alienação do imóvel.

### **DA POSSIBILIDADE DE MIGRAÇÃO DOS CONTRATOS ANTERIORES À RESOLUÇÃO Nº 225/2011-CONAD**

**Art. 24** - Os contratos assinados na vigência de Resoluções anteriores à nº 225/2011-CONAD poderão migrar para o novo modelo, desde que o cliente esteja adimplente com suas obrigações perante a Terracap e que seja assinado termo contemplando o reconhecimento do saldo devedor remanescente e o aceite e cumprimento de todas as condições a seguir discriminadas:

- a) instituição da Alienação Fiduciária como garantia do financiamento;

- b) modificação das regras para transferência do imóvel, nos moldes estabelecidos na Resolução nº 225/2011-CONAD;
- c) Redução da taxa de juros de 1% (um por cento) para 0,8% (zero vírgula oito por cento);

### C – DOS IMÓVEIS OBJETO DE AÇÕES JUDICIAIS

**Art. 25** – A proposta de negociação que versar sobre imóveis na condição de “*subjudice*” ou alienações na situação “Bloqueado pelo Jurídico” será analisada sob os aspectos de conveniência e oportunidade comercial, devendo ser encaminhado o Termo de Acordo à PROJU para referendá-lo sobre os aspectos jurídicos.

§ 1º – Nos casos em que realmente houver ação judicial em curso, o Acordo Administrativo deverá ser homologado judicialmente, devendo constar que o atraso no pagamento de qualquer parcela antecipará o vencimento das demais.

§ 2º – Havendo ação de rescisão contratual, a Diretoria de Desenvolvimento Comercialização – DICOM deverá proceder à avaliação do imóvel para subsidiar a análise da conveniência e oportunidade comercial na aceitação do Acordo Administrativo.

**Art. 26** - Nas solicitações de negociação de imóveis cujas fichas financeiras apresentam a situação – 13 (treze) “cobrança judicial”, poderá prosseguir a negociação administrativa, tendo em vista que ainda não há ação em andamento.

### CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 27** - A Diretoria Colegiada - DIRET, deverá normatizar a operacionalização da presente Resolução.

**Art. 28** – Todas as unidades orgânicas da Terracap deverão colaborar com o processo de recuperação de receita, no que se refere a disponibilizar e encaminhar os processos que estejam sobre sua responsabilidade e que possuam débitos em atraso.

**Art. 29** - Os casos omissos serão deliberados pela Diretoria Colegiada da TERRACAP.

**Art. 30** - Ficam revogadas todas as disposições em contrário, especialmente a Norma Organizacional de Negociação e Cobrança de Débitos, instituída pela Decisão nº 248/2010- DIRET; a Decisão nº 023/2001-CONAD, a Resolução nº 212/2003-CONAD em sua íntegra e o artigo 82 da Resolução nº 225/2011-CONAD.

**Art. 31** - Esta resolução entra em vigor na data de sua publicação.

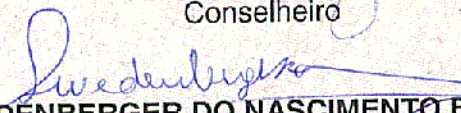
  
**MARCELO PIANCASTELLI DE SIQUEIRA**  
Presidente

  
**SANDRO GADELHA MIRANDA**  
Conselheiro

  
**GUSTAVO PONCE DE LEON SORIANO LAGO**  
Conselheiro

  
**ADALBERTO MONTEIRO**  
Conselheiro

  
**MARCOS DE ALENCAR DANTAS**  
Conselheiro

  
**SWEDENBERGER DO NASCIMENTO BARBOSA**  
Conselheiro

  
**PAULA MARIA MOTTA LARA**  
Conselheira

  
**FERNANDO MEIRELLES DE AZEVEDO PIMENTEL**  
Conselheiro

**Revisada pela Procuradoria Jurídica:**

  
**SÉRGIO LUIZ DA SILVA NOGUEIRA**  
Chefe da Procuradoria Jurídica

Presidente Substituto colocou em votação a aprovação do Projeto de Revisão de Regularização Fundiária da Vila Estrutural, sendo aprovado por unanimidade. Não havendo mais ninguém para se pronunciar, o Presidente Substituto agradece a presença de todos. E nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião, da qual, eu, Margareth Coutinho Ruas, Secretária ad hoc, lavrei a presente ata, que após lida e aprovada, segue assinada por mim, e todos os conselheiros presentes.

GERALDO MAGELA, Presidente Substituto; MOISÉS JOSÉ MARQUES, Conselheiro; JOSÉ DELVINEI LUIZ DOS SANTOS, Conselheiro; SÉRGIO MAXIMILIANO TALAMONTE, Conselheiro; WELLINGTON MIRANDA FRANÇA, Conselheiro; GUSTAVO PONCE DE LEON S LAGO, Conselheiro; DANILO PEREIRA AUCÉLIO, Conselheiro; EDSON RONALDO DO NASCIMENTO, Conselheiro; LAMARTINE BRITO SANTOS, Conselheiro; LUIS ANTÔNIO ALMEIDA REIS, Conselheiro; EMÍLIO RIBEIRO, Conselheiro; MARIA SÍLVIA ROSSI, Conselheira; JÚLIO FLÁVIO GAMEIRO MIRAGAYA, Conselheiro; DENNY SCHVARSBERG, Conselheiro; JOSÉ DE FÁTIMA DA SILVA, Conselheira; LÚCIA HELENA DE CARVALHO, Conselheira; VÂNIA APARECIDA COELHO, Conselheira; ADALBERTO CLEBER VALADÃO, Conselheiro; ADALTO ELIAS SERRA, Conselheiro; ANTÔNIO JOSÉ FERREIRA, Conselheiro; ELSON RIBEIRO E PÓVOA, GILMA RODRIGUES FERREIRA, Conselheira; JUNIA MARIA BITTENCOURT, Conselheira; NAZARENO STANISLAU AFONSO, Conselheiro; PAULO HENRIQUE PARANHOS, Conselheiro; MARGARETH COUTINHO RUAS, Secretária Ad Hoc.

**COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRÁSILIA**  
**AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL**  
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

**ATA DA 1745ª (MILÉSIMA SETINGENTÉSIMA QUADROÉSIMA QUINTA) REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRÁSILIA - TERRACAP.**

Aos vinte e oito dias do mês de setembro do ano de dois mil e onze, às nove horas, na Sede da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, situada no Setor de Administração Municipal - SAM, Bloco "F", reuniu-se o Conselho de Administração da Empresa, sob a Presidência de MARCELO PIANCASTELLI DE SIQUEIRA. Presentes, inicialmente, os Conselheiros: ADALBERTO MONTEIRO, GUSTAVO PONCE DE LEON SORIANO LAGO, MARCOS DE ALENCAR DANTAS, SANDRO GADELHA MIRANDA, SWEDENBERGER DO NASCIMENTO BARBOSA e FERNANDO MEIRELLES AZEVEDO PIMENTEL, tendo sido verificada pelo Presidente do Conselho o quórum mínimo, declarou abertos os trabalhos desta Sessão, convidando Eunice de Oliveira Ferreira Santos - Chefe da Assessoria da Presidência, para secretariar os trabalhos da Sessão. Em continuidade, passaram ao Item I da Pauta - Nomeação de um membro para compor o Conselho de Administração como representante da União. O Presidente apresentou aos demais Conselheiros o Ofício nº 638/DEST-MP, de 02 de setembro de 2011, o qual informa ao Presidente desta Empresa que a Senhora Paula Maria Motta Lara substituirá o Senhor José Roberto Bassul Campos, indicada pelo Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, como representante da União. Em seguida, o Conselho de Administração, na forma do art. 150, Lei nº 6.404/1976, nomeou para o cargo de Membro do Conselho de Administração da TERRACAP, na qualidade de representante da União - Senhora PAULA MARIA MOTTA LARA, brasileira, Casada, Arquiteta, filha de Paulo Mesquita Lara e de Eunice Motta Lara, natural de Rio de Janeiro - RJ, nascida em 18/05/1952, portadora do RG nº 5395681 e do CPF nº 667.948.898-20, residente e domiciliada no Hotel Biarritz - unidade 1703 - SHN Quadra 01 - Brasília/DF, para completar o mandato de 02 (dois) anos, cujo prazo se encerrará em 29 de setembro de 2012, na vaga de José Roberto Bassul Campos. Tendo em seguida a Conselheira recém nomeada assinado o Termo de Posse e a Declaração de isenção dos rigores nos termos da Lei 6.404/1976, art. 147 e seus parágrafos, bem como que a nomeação obedece restritamente os termos da Súmula Vinculante nº 13, do STF, no que concerne à vedação de nepotismo na Administração Pública, fazendo uso da palavra para manifestar a sua satisfação em compor o Conselho de Administração de um órgão estratégico para o desenvolvimento do Distrito Federal, tendo os demais Conselheiros desejando-lhes sucesso na sua nova empreitada. Em continuidade aos trabalhos, passaram ao item II da Pauta - Destituição e eleição do Diretor de Desenvolvimento e Comercialização nos termos do art. 21, inciso II, do Estatuto Social da TERRACAP. Neste âmbito, o Presidente apresentou aos demais pares o Ofício nº 1.333/2011-GAB/SEC, assinado pelo Secretário de Governo - Paulo Tadeu, e dirigido ao Presidente desta Empresa, por meio do qual o Governo do Distrito Federal solicita a substituição do Senhor José Raimundo Santos Lima, do Cargo de Diretor de Desenvolvimento e Comercialização da Companhia Imobiliária de Brasília, pelo Senhor Antonio Carlos Rebouças Lins. O Ofício em questão informa também que, internamente e cumulativamente, assumirá a referida Diretoria, o Senhor Israel Marcos da Costa Brandão - Diretor de Recursos Humanos, Administração e Finanças. Em seguida, o Presidente esclareceu aos demais Conselheiros que o referido Ofício foi autuado nesta Empresa sob o nº 111.001.787/2011, oportunidade em que apresentou seu voto favorável à substituição e indicação conforme proposta do Acionista Majoritário do Distrito Federal. E não havendo nenhuma objeção quanto ao voto, este Colegiado à unanimidade, emitiu para o presente processo, a Decisão nº 41 com o seguinte teor: "O Conselho, acolhendo o voto do relator, e na forma do art. 21, Inciso II do Estatuto Social, RESOLVE: a) destituir o Senhor José Raimundo Santos Lima do Cargo de Diretor de Desenvolvimento e Comercialização; b) eleger o Senhor Antonio Carlos Rebouças Lins, brasileiro, Casado, filho de Augusto de Abreu Lins e de Eunice Rebouças Lins, nascido em 04 de março de 1956, natural do Rio de Janeiro - RJ, Engenheiro Florestal e Advoca-

do, portador do OAB/DF nº 18950 e do CPF nº 511.447.437-53, residente e domiciliado no SUIN-QI 08, Conjunto 01, Casa 10 - Lago Norte - Brasília/DF, para exercer o Cargo de Diretor de Desenvolvimento e Comercialização, ficando a sua Posse condicionada a comprovação de que não existem óbices legais e/ou judiciais para o exercício do mandato; c) designar o Senhor Israel Marcos da Costa Brandão - Diretor de Recursos Humanos, Administração e Finanças para responder, cumulativamente, pela Diretoria de Desenvolvimento e Comercialização pelo período de até 30 (trinta) dias a partir desta data". Dando prosseguimento aos trabalhos, passaram ao Item III da Pauta - leitura e discussão e votação de processos e documentos. Neste âmbito, o Presidente apresentou sua manifestação preliminar sobre o Processo 111.001.736/2011, que trata da celebração de convênio com a NOVACAP objetivando financiar a cobertura do Estádio Nacional de Brasília, aberto o debate sobre a matéria o Conselheiro SWEDENBERGER DO NASCIMENTO BARBOSA expôs a necessidade de ser apresentada aos membros do Conselho de Administração, como condição sine qua non, para deliberação da matéria em pauta, uma planilha com o custo estimado de todos os itens relacionados à reforma e ampliação do Estádio Nacional de Brasília, encaminhamento que foi aceito pelos demais membros do CONAD, tendo sido proferida a Decisão nº 40 de seguinte teor: "O Conselho, examinando a presente matéria, RESOLVE: a) suspender a apreciação da matéria; b) determinar à TERRACAP, por meio da NOVACAP, que apresente uma estimativa total a ser investido na obra do Estádio, contemplando todos os itens que não foram contemplados no âmbito do Convênio nº 323/2009, aprovado por este CONAD; c) vincular à apreciação e deliberação do Convênio relativo à cobertura do Estádio ao atendimento da alínea "b". Ficando sobrestados para apreciação posterior os demais processos constantes do item III da Pauta. Passaram-se ao Item V da Pauta com a distribuição, na forma de sorteio, ao Conselheiro SWEDENBERGER DO NASCIMENTO BARBOSA, do Processo 111.001.608/2011 de interesse da PRES/TERRACAP, que trata da proposta Orçamentária para o exercício fiscal 2012. Finalizando, o Presidente encerrou a Sessão, agradecendo a presença de todos, ressaltando a necessidade de realizar reunião extraordinária no mês de outubro, frente ao quantitativo de matérias relevantes para apreciação deste Colegiado, do que para constar, foi lavrada a presente Ata, que depois de lida e aprovada, vai por mim assinada e pelos demais presentes.

**CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**  
**SESSÃO 1746ª - REALIZADA EM: 07/09/2011**  
**RESOLUÇÃO Nº 229**

Aprovada pela Decisão nº 43/2011-CONAD

**EMENTA:** Dispõe sobre critérios de negociação de débitos vencidos e/ou vincendos, em fase de cobrança administrativa e/ou judicial, referentes à todas modalidades de operações de imóveis e outros valores delas decorrentes, e dá outras providências.

**O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRÁSILIA - TERRACAP, no uso de suas atribuições estatutárias e legais, tendo em vista as informações contidas no Processo 111.000.842/2011, RESOLVE:**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** A Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP fica autorizada a apreciar as propostas de negociação oferecidas por seus clientes referentes aos débitos vencidos e/ou vincendos, em fase de cobrança administrativa e/ou judicial, adstrita aos critérios de conveniência e oportunidade que lhe são próprios para deliberação.

**Parágrafo único** - Todo requerimento para fins de negociação deverá conter, além do número do processo administrativo, o nome do proprietário ou procurador legalmente constituído, acompanhado do devido instrumento público de mandato, o número do telefone, endereço para correspondência atualizado e documento de identificação com foto ou que comprove a existência legal (pessoa jurídica).

**Art. 2º** A presente Resolução é de observação geral na TERRACAP, cabendo sua execução direta essencialmente às unidades orgânicas com competência regimental para tanto.

**Art. 3º** Para a obtenção de informações quaisquer relacionadas à situação financeira de imóveis haverá identificação prévia do interessado, ocasião na qual lhe será exigido documento comprobatório de identificação. Somente após a verificação de compatibilidade entre o interessado e o devedor, ainda que por meio de procuração, proceder-se-á à informação e/ou a entrega dos relatórios financeiros requeridos.

**CAPÍTULO II**

**A - DAS MODALIDADES DE NEGOCIAÇÃO DE DÉBITOS VENCIDOS**

**Art. 4º** São modalidades de negociação de débitos vencidos o parcelamento, o refinanciamento e a incorporação, detalhados respectivamente em Capítulos específicos desta Resolução.

**Art. 5º** Em qualquer das modalidades, o devedor deverá recolher o valor referente à entrada do acordo no ato da assinatura do respectivo termo de negociação, cujo percentual deverá ser fixado em normativo interno de cobrança.

**Art. 6º** Em nenhuma das modalidades serão descontados do valor total do débito os encargos moratórios constantes dos respectivos instrumentos públicos, particulares e dos editais de licitação pública.

**Art. 7º** A negociação configura confissão extrajudicial da dívida, de caráter irrevogável e deverá constar do respectivo termo de negociação.

**Art. 8º** A negociação não gera direito adquirido e será revogada de ofício, sempre que se apure que o beneficiado não satisfazia ou deixou de satisfazer as condições, ou não cumpria ou deixou de cumprir os requisitos para a sua concessão.

**Art. 9º** A celebração do Acordo e o pagamento da entrada ensejam a exclusão do devedor dos serviços de proteção ao crédito.

Art. 10 Após 30 (trinta) dias corridos da celebração do Acordo Administrativo, se verificado pela unidade competente o seu cumprimento, e na hipótese de descumprimento, passados 30 (trinta) dias do vencimento da parcela acordada, proceder-se-á à reinclusão do nome do cliente nos serviços de proteção ao crédito e, se for o caso, encaminhar à PROJU, para que sejam adotadas as medidas judiciais para o fiel cumprimento do acordo.

#### DO PARCELAMENTO

Art. 11 O parcelamento é o acordo celebrado entre a TERRACAP e o devedor, que tem por objeto a dilatação do prazo para pagamento das importâncias devidas, em parcela única ou mediante ordenamento/agendamento de certo número de parcelas.

Parágrafo único - Não serão objeto de negociação nesta modalidade as parcelas vincendas, caso existam, ficando seus respectivos vencimentos mantidos nas datas e valores originalmente previstos.

Art. 12 O prazo máximo de parcelamento poderá ser dar em até 36 (trinta e seis) meses, observadas as peculiaridades da natureza do débito descritas nesta Resolução e demais regras entabuladas em normativo interno de cobrança.

§ 1º Os débitos decorrentes de taxa de ocupação não poderão ter seu prazo de parcelamento concedido para além da vigência do contrato, salvo se houver menção expressa à novação da dívida no Termo de Parcelamento - TP.

§ 2º Os débitos decorrentes de multas pelo descumprimento da obrigação de apresentação da carta de habite-se/obrigação de construir poderão ter o prazo máximo de pagamento estendido para 60 (sessenta) meses, nos termos expendidos em normativo interno de cobrança.

§ 3º Os débitos decorrentes de prestações de contratos de Compra e Venda somente poderão ser parcelados nas seguintes condições:

a) não sejam fracionadas as parcelas em atraso, vez que os encargos moratórios e atualizações monetárias constantes dos respectivos instrumentos públicos, particulares e dos editais de licitação pública deverão incidir até a data do efetivo pagamento;

b) seja inserida cláusula específica que institua a Alienação Fiduciária como garantia do financiamento no instrumento que rege a venda, correndo os custos da adequação do documento pelo interessado ou acordo administrativo homologado judicialmente, exceto quando o parcelamento não ultrapassar 3 (três) parcelas e o imóvel não possua ação ajuizada;

c) não tenha exaurido o prazo de financiamento máximo estabelecido no respectivo Edital, ressaltando que a concessão do parcelamento não implica a substituição da relação jurídica primária, nem promove alterações no plano original de financiamento.

Art. 13 Os débitos objeto de parcelamento em ançamento poderão ser reparcelados, desde que o somatório dos prazos concedidos não ultrapasse o limite de 36 (trinta e seis) meses.

§ 1º Na negociação de reparcelamento poderão ser incluídos novos débitos de mesma natureza que pertençam a mesma alienação.

§ 2º Quando a negociação envolver débitos com histórico de parcelamento anterior, o percentual para o cálculo da entrada deverá ser aplicado sobre todos os débitos objeto daquela negociação, inclusive sobre os débitos que não possuem histórico de parcelamento anterior.

Art. 14 O atraso superior a 30 (trinta) dias no pagamento de prestação acordada importa a rescisão unilateral do acordo, independente de notificação judicial/extrajudicial, operando-se, consequentemente, o vencimento antecipado das parcelas remanescentes, salvo hipótese de reparcelamento.

#### DO REFINANCIAMENTO

Art. 15 O refinanciamento é o acordo celebrado entre a TERRACAP e o devedor, que tem por objeto a composição do saldo devedor remanescente do plano de financiamento originalmente contratado.

Parágrafo único - Os encargos moratórios e atualizações monetárias constantes dos instrumentos públicos, particulares e dos editais de licitação pública incidentes sobre parcelas em atraso incorporam o saldo devedor e serão consolidados na data da celebração do Termo de Refinanciamento - TR.

Art. 16 O prazo máximo para refinanciamento do saldo devedor não poderá ultrapassar o limite estabelecido para aquisição do imóvel no respectivo Edital de Licitação ou no normativo específico que rege a venda na ausência do procedimento licitatório.

Parágrafo único - O refinanciamento poderá ser concedido por mais de 1 (uma) vez, desde que o somatório dos respectivos prazos não ultrapasse aquele previsto no caput deste artigo e que seja requerido o refinanciamento antes de operar-se a hipótese prevista no artigo 14.

Art. 17 O deferimento das solicitações de refinanciamento do saldo devedor será condicionado à inserção de cláusula específica que institua a Alienação Fiduciária como garantia do financiamento, de acordo com o disposto na Lei nº 9.514/97, podendo esta ser substituída nos termos da Resolução nº 227/2011-CONAD, ou acordo administrativo homologado judicialmente.

Art. 18 O interessado deverá arcar com os custos relativos à necessária re-regularização da Escritura Pública de Compra e Venda, a contemplar os termos do Termo de Refinanciamento - TR celebrado.

#### DA INCORPORAÇÃO

Art. 19 Constitui-se a incorporação o acordo celebrado entre a TERRACAP e o devedor, por meio do qual o interessado poderá incorporar débitos com natureza de taxa de ocupação ao valor estabelecido para a venda do imóvel.

§ 1º Os encargos moratórios e atualizações monetárias constantes dos instrumentos públicos, particulares e dos editais de licitação pública incidentes serão consolidados na data da celebração do Termo de Incorporação de Débitos - TID e passam a incorporar o saldo devedor do imóvel.

§ 2º A negociação prevista no caput deste artigo somente poderá ser deferida nos contratos de Concessão de Uso/Direito Real de Uso com Opção de Compra, no momento do exercício desta opção e desde que seja instituída a Alienação Fiduciária como garantia do financiamento no instrumento de venda a ser firmado.

Art. 20 Não haverá extensão do prazo máximo de pagamento da alienação do imóvel em função da incorporação de importâncias devidas ao saldo devedor.

#### B - DAS MODALIDADES DE NEGOCIAÇÃO DE DÉBITOS VINCENDOS DA REDUÇÃO DE PLANO

Art. 21 Poderá ser concedida a redução do plano de pagamento nos clientes adimplentes, mediante requerimento formulado pelo interessado ou seu comparecimento pessoal à unidade orgânica com competência regimental para tanto, desde que não afronte os dispositivos do edital de licitação quanto à metodologia de atualização/correção monetária (anual, mensal).

#### DA AMORTIZAÇÃO/ QUITAÇÃO ANTECIPADA DO SALDO DEVEDOR

Art. 22 Poderá ser concedida a amortização ou quitação antecipada do saldo devedor do plano original de financiamento mediante requerimento formulado pelo interessado ou seu comparecimento pessoal à unidade orgânica com competência regimental para tanto.

#### DA REDUÇÃO DE JUROS PARA 6% AO ANO (OU PERCENTUAL EDITALÍCIO) E DA CONSIGNAÇÃO EM FOLHA DE PAGAMENTO

Art. 23 A incidência de juros nominais de 6% (seis por cento) ao ano, ou percentual previsto em Edital de Licitação para a hipótese, mediante a consignação em folha de pagamento para imóveis residenciais (unifamiliares) será condicionada à existência prévia de convênio entre a entidade convenente e a TERRACAP, concedida cumpridos os critérios editalícios e os estabelecidos pelo Decreto Distrital nº 26.367/2005, cuja solicitação será analisada no processo administrativo que rege a alienação do imóvel.

#### DA POSSIBILIDADE DE MIGRAÇÃO DOS CONTRATOS ANTERIORES À RESOLUÇÃO Nº 225/2011-CONAD

Art. 24 Os contratos assinados na vigência de Resoluções anteriores à nº 225/2011-CONAD poderão migrar para o novo modelo, desde que o cliente esteja adimplente com suas obrigações perante a TERRACAP e que seja assinado termo contemplando o reconhecimento do saldo devedor remanescente e o aceite e cumprimento de todas as condições a seguir discriminadas:

a) instituição da Alienação Fiduciária como garantia do financiamento;

b) modificação das regras para transferência do imóvel, nos moldes estabelecidos na Resolução nº 225/2011-CONAD;

c) Redução da taxa de juros de 1% (um por cento) para 0,8% (zero vírgula oito por cento);

#### C - DOS IMÓVEIS OBJETO DE AÇÕES JUDICIAIS

Art. 25 A proposta da negociação que versar sobre imóveis na condição de "subjudice" ou alienações na situação "Bloqueado pelo Jurídico" será analisada sob os aspectos de conveniência e oportunidade comercial, devendo ser encaminhado o Termo de Acordo à PROJU para referendá-lo sobre os aspectos jurídicos.

§ 1º - Nos casos em que realmente houver ação judicial em curso, o Acordo Administrativo deverá ser homologado judicialmente, devendo constar que o atraso no pagamento de qualquer parcela antecipará o vencimento das demais.

§ 2º - Havendo ação de rescisão contratual, a Diretoria de Desenvolvimento Comercialização - DICOM deverá proceder à avaliação do imóvel para subsidiar a análise da conveniência e oportunidade comercial na aceitação do Acordo Administrativo.

Art. 26 Nas solicitações de negociação de imóveis cujas fichas financeiras apresentam a situação - 13 (treze) "cobrança judicial", poderá prosseguir a negociação administrativa, tendo em vista que ainda não há ação em andamento.

#### CAPÍTULO VI

#### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 27 A Diretoria Colegiada - DIRET, deverá normatizar a operacionalização da presente Resolução.

Art. 28 Todas as unidades orgânicas da TERRACAP deverão colaborar com o processo de recuperação de receita, no que se refere a disponibilizar e encaminhar os processos que estejam sobre sua responsabilidade e que possuam débitos em atraso.

Art. 29 Os casos omissos serão deliberados pela Diretoria Colegiada da TERRACAP.

Art. 30 Ficam revogadas todas as disposições em contrário, especialmente a Norma Organizacional de Negociação e Cobrança de Débitos, instituída pela Decisão nº 248/2010 - DIRET, a Decisão nº 23/2001-CONAD, a Resolução nº 212/2003-CONAD em sua íntegra e o artigo 82 da Resolução nº 225/2011-CONAD.

Art. 31 Esta resolução entra em vigor na data de sua publicação.

#### CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

SESSÃO 1746 - REALIZADA EM 10/10/2011.

DECISÃO Nº 43 - O Conselho, acolhendo o voto do relator, RESOLVE revogar o artigo 82 c/c sua Resolução nº 225/2011.

Brasília/DF, 10 de outubro de 2011.

MARCELO PIANCASTELLI DE SIQUEIRA

Presidente da TERRACAP

### SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS

#### FUNDAÇÃO JARDIM ZOOLOGICO DE BRASÍLIA

#### RETIFICAÇÃO

Na Resolução nº 30, de 4 de outubro de 2011, publicado no DODF nº 197, de 10 de outubro de 2011, página 13. ONDE SE LÊ: "... processo de nº 196.000.292/2011...", LEIA-SE: "... processo 196.000.392/2011...".