

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

SESSÃO 1809ª - REALIZADA EM: 12/12/2014

RESOLUÇÃO

Nº: 236

REVOGADA PELA 238ª

EMENTA: Dispõe sobre os procedimentos para venda ou concessão de direito real de uso com opção de compra de imóveis de propriedade da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, nos termos do Art. 8º da Lei Federal nº 12.996, de 18 de junho de 2014; da Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009, e suas alterações pela Lei Complementar nº 816, de 07 de outubro de 2009, Lei Complementar nº 834, de 06 de julho de 2011, e Lei Complementar nº 873, de 02 de dezembro de 2013; do Decreto Distrital nº 35.738, de 18 de agosto de 2014; e Portaria SEDHAB nº 069, de 03 de outubro de 2014.



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

Revogada pela Resolução 238/2016

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, no uso de suas atribuições estatutárias e legais, tendo em vista o contido no Processo Administrativo nº 111.001.897/2014; e

CONSIDERANDO que o Distrito Federal instituiu a Política Pública de Regularização Urbanística e Fundiária das unidades imobiliárias e demais áreas públicas ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas e por entidades de assistência social, conforme dispõe a Lei Complementar

nº 806/2009, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 816/2009, Lei Complementar nº 834/2011 e Lei Complementar nº 873/2013, no intuito de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

CONSIDERANDO que a Constituição Federal erigiu como direito fundamental a garantia do direito de propriedade (art. 5º, XXII), seguida imediatamente pela determinação de que a propriedade deve cumprir sua função social (art. 5º, XXIII), transformando, assim, o elemento função social em componente inerente ao exercício da propriedade;

CONSIDERANDO que, nos termos do Art. 8º da Lei Federal nº 12.996, de 18 de junho de 2014, encontram-se dispensadas dos procedimentos exigidos pela Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, as áreas ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto e por entidades de assistência social que tenham se instalado até 31 de dezembro de 2006 nos limites do Distrito Federal e estejam efetivamente realizando suas atividades no local poderão ser regularizadas, no todo ou em parte, mediante venda ou concessão de direito real de uso com opção de compra, objeto desta Resolução;

CONSIDERANDO a edição do Decreto Distrital nº 35.738, de 18 de agosto de 2014, bem como da Portaria/SEDHAB nº 069, de 03 de outubro de 2014, que tratam da regulamentação da Lei Complementar nº 806/2009 e suas alterações;

CONSIDERANDO que a regularização dos imóveis pertencentes ao patrimônio desta Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP tem caráter de interesse da Administração Pública, para organização dos bens sob o seu domínio, com o objetivo de contribuir para o bem estar da coletividade e fazer cumprir as funções sociais dos imóveis sob a sua responsabilidade;

CONSIDERANDO a competência da TERRACAP, como Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal, em observância às normas vigentes, em promover a regularização de imóveis de sua propriedade;

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

CONSIDERANDO, ainda, a necessidade de uniformização dos procedimentos operacionais e de gestão para venda ou concessão de direito real de uso, com opção de compra, de imóveis de propriedade da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, em obediência aos novos dispositivos legais referenciados, que amparam a Política Pública de Regularização Urbanística e Fundiária das unidades imobiliárias e demais áreas públicas ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas e por entidades de assistência social, **R E S O L V E:**

CAPÍTULO I

A) DISPOSIÇÕES BÁSICAS

Art. 1º. A presente Resolução, de deliberação deste Órgão Colegiado, estabelece normas e procedimentos a serem adotados por esta Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, por ato da Diretoria Colegiada e por solicitação da Secretaria de Estado de Habitação Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal - SEDHAB, com vistas à regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas, entidades de assistência social, que tenham se instalado até 31 de dezembro de 2006 nos limites do Distrito Federal e estejam efetivamente realizando suas atividades no local, mediante venda ou concessão de direito real de uso com opção de compra, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, nos termos do disposto no art. 8º da Lei Federal nº 12.996 de 18 de junho de 2014.

Parágrafo Único. A regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas ou entidades de assistência social será implementada de acordo com o disposto na Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 816/2009, Lei Complementar nº 834/2011 e Lei Complementar nº 873/2013; na regulamentação dada pelo Decreto Distrital nº 35.738, de 18 de agosto de 2014, e pela Portaria/SEDHAB nº 069, de 03 de outubro de 2014; combinado com o que estabelece o art. 8º da Lei Federal nº 12.996, de 18 de junho de 2014, e nesta Resolução.

B) DA CONVOCAÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 2º. A TERRACAP promoverá a convocação das entidades que atendam às disposições e requisitos estabelecidos na Lei Complementar nº 806/2009, e suas alterações, cujos processos devidamente instruídos e com manifestação favorável da Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – SEDHAB forem encaminhados a esta Companhia, com vistas à execução dos procedimentos referentes à celebração de Contrato de Compra e Venda ou Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra, conforme o caso, contendo a caracterização da unidade imobiliária ocupada.

§ 1º. Para fins dessa Resolução, a TERRACAP deverá proceder à tramitação dos processos, referenciados no *caput*, somente após a manifestação favorável da SEDHAB, contendo certificação nos autos pela Secretaria de que foram atendidos os dispositivos legais, tais como:

I. Certificação, nos autos, se no local vistoriado se encontra instalada até 31 de dezembro de 2006 a requerente, e que nele permanece instalada e em funcionamento.

II. As entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas consistem nas que apresentem, no todo ou em parte, em razão de suas especificidades teológicas, étnicas ou culturais, as seguintes características:

- a) - desenvolvem atividades de organizações religiosas;
- b) - funcionam como igreja, mosteiro, convento ou similar;
- c) - realizam catequese, celebrações ou organizações de cultos, neste caso deverão ser consideradas no todo ou em parte, em razão das especificidades teológicas, étnicas ou culturais das entidades religiosas.

III. As entidades de assistência social consistem naquelas que:

- a) desenvolvem atividades de assistência social gratuita de atenção à criança, ao adolescente, ao idoso, à pessoa com deficiência, ao dependente químico ou às pessoas que comprovadamente vivam em situações de risco;

b) preenchem os requisitos estabelecidos na Lei Federal nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993, quanto ao seu funcionamento e na Lei federal nº 12.101, de 27 de novembro de 2009.

§ 2º. As entidades que tiverem apresentado requerimento de regularização junto a esta TERRACAP terão seus processos redirecionados à SEDHAB para a realização da prévia instrução de que trata este artigo, conforme estabelecido no Decreto nº 35.738, de 18 de agosto de 2014.

§ 3º. A convocação de que trata o *caput* deste artigo será promovida pela Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária de Interesse Social – DEHAB, por meio de carta registrada (AR) pelos Correios.

Art. 3º. À entidade convocada pela DEHAB, nos termos do art. 2º desta Resolução, será dado conhecimento do Laudo de Avaliação, elaborado pela GEPEA/DICOM, quando será aberto prazo de 30 (trinta) dias, no máximo, para que faça opção entre a celebração de contrato de compra e venda ou contrato de concessão de direito real de uso, com opção de compra.

§ 1º. Nos termos do art. 23 da Lei Complementar nº 806/2009 a Concessão de Direito Real de Uso pode ser gratuita, neste caso a entidade deverá atender ao que dispõem os art. 11 e 12 desta Resolução.

§ 2º. No momento em que for requerida a gratuidade da Concessão de Direito Real de Uso, a DEHAB procederá ao encaminhamento do Plano de Ação apresentado, juntamente com o respectivo autuado, para apreciação pela Secretaria de Estado que tenha atribuição na área de sua atuação.

CAPÍTULO II

A) DO MODO DE AQUISIÇÃO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS

Art. 4º. As unidades imobiliárias pertencentes à Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, nas quais sejam admitidos os usos para atividades religiosas ou de assistência social, serão transferidas às legítimas ocupantes por meio de Contrato de Compra e Venda ou Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra, após o devido reconhecimento e certificação, pela Secretaria de Estado de Habitação Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB, de que a entidade tenha se instalado no

imóvel até 31 de dezembro de 2006 e esteja efetivamente realizando suas atividades no local.

B) DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO COM OPÇÃO DE COMPRA

Art. 5º. Optando a legítima ocupante pela celebração de Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra, o prazo contratual será de até 30 (trinta) anos, podendo ser prorrogado por igual período desde que sejam cumpridas todas as exigências previstas na Lei Complementar nº 806/2009 e Decreto nº 35.738/2014.

Art. 6º. O valor das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas, entidades de assistência social, de que trata esta Resolução, será fixado por meio de decisão da Diretoria Colegiada tanto para Compra e Venda ou Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra, devendo observar critérios específicos que levarão em conta, prioritariamente, a restrição de uso de que trata o § 2º, do art. 2º, do Decreto Distrital nº 35.738/2014; o alcance social das atividades mencionadas e o valor da terra nua apurado em 31 de dezembro de 2006.

§ 1º. O valor de venda, e a correspondente taxa mensal de concessão, serão atualizados no dia 1º de janeiro de cada ano, tomando-se por base a variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM, da Fundação Getúlio Vargas (FGV), até 31 de dezembro do ano anterior.

§ 2º. Na hipótese de extinção do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) da Fundação Getúlio Vargas (FGV), o mesmo será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE).

§ 3º. A título de concessão, é fixada a taxa de 0,6% (zero vírgula seis por cento) mensal, calculada sobre o valor fixado nos termos deste artigo.

C) DA OPÇÃO DE COMPRA

Art. 7º. Será facultada à legítima ocupante a opção de compra do imóvel, cujo direito deverá ser exercido a qualquer tempo, no prazo de vigência do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com Opção de Compra.

Art. 8º. Será considerado como valor de venda aquele estabelecido nos termos do art. 6º desta Resolução, o qual poderá ser parcelado em até 240 (duzentos e quarenta) meses.

D) DAS CONDIÇÕES GERAIS DE PAGAMENTO

Art. 9º. Os imóveis objeto da Política Pública de Regularização Urbanística e Fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas e por entidades de assistência social, instituída pela Lei Complementar nº 806/2009, terão seu valor nominal pago em reais, das seguintes maneiras:

I. à vista, com prazo de pagamento em até 30 (trinta) dias – contados da publicação no Diário Oficial do Distrito Federal da homologação pela Diretoria Colegiada – tanto da taxa de concessão de uso quanto do preço total, no caso de concessão de uso com opção pela compra e venda; e

II. à prazo, em até 240 (duzentos e quarenta) meses, com prazo para entrada inicial em até 30 (trinta) dias – contados da publicação no Diário Oficial do Distrito Federal da homologação pela Diretoria Colegiada.

Parágrafo Único. A legítima ocupante do imóvel objeto de regularização, nos termos desta Resolução, poderá exercer seu direito de compra do imóvel, a qualquer tempo, inclusive de forma parcelada em até 240 (duzentos e quarenta) meses.

Art. 10. Às condições de pagamento do valor nominal calculado nos termos do art. 6º desta Resolução, ressalvadas a hipótese de solicitação para quitar ou amortizar o saldo devedor, deverá ser aplicada a atualização monetária prevista nesta Resolução.

Art. 11. A Concessão de Direito Real de Uso pode ser gratuita desde que a entidade religiosa e a entidade de assistência social comprove que no imóvel concedido, presta ou prestará serviços, execute programas ou projetos de atenção, de forma gratuita, continuada, permanente e planejada, às crianças, aos adolescentes, aos idosos, às pessoas com deficiência, aos dependentes químicos ou às pessoas que comprovadamente vivam em situações de risco.

Parágrafo Único. O pedido de Concessão de Direito Real de Uso gratuito deve ser apresentado acompanhado de Plano de Ação, que será

encaminhado pela DEHAB à Secretaria de Estado que tenha atribuição na área de sua atuação, que apreciará o Plano de Ação proposto no qual indique e descreva os serviços, programas ou projetos que serão desenvolvidos como contrapartida pela gratuidade financeira da concessão de direito real de uso;

Art. 12. À Secretaria de Estado que apreciará o Plano de Ação proposto, caberá emitir parecer para a TERRACAP, opinando:

- I . pelo seu acolhimento;
- II . por diligência destinada ao aprimoramento do Plano de Trabalho;
- III – por sua rejeição.

Parágrafo Único. Acolhido o Plano de Ação pela Secretaria de Estado que tenha atribuição na área de sua atuação, o autuado será encaminhado à DICOM para manifestação com relação ao cumprimento do que estabelece o art. 12, caput e § 1º, do Decreto nº 35.738/2013.

Art. 13. Constatado, a qualquer tempo, que a entidade religiosa ou a entidade de assistência social não faz jus à concessão de direito real de uso gratuito, a Secretaria de Estado que tenha atribuição de acompanhamento do Plano de Ação, na área de sua atuação, comunicará o fato à TERRACAP. Nesta hipótese, caberá à DEHAB adotar as providências administrativas, promovendo articulação com a Diretoria pertinente com vistas à cobrança do valor devido referente ao período em que não houve a realização das atividades previstas no Plano de Ação aprovado e acolhido, restando frustradas as medidas administrativas mencionadas, deverá ser provocada a ACJUR para adoção das medidas judiciais pertinentes.

Parágrafo Único. A entidade religiosa ou entidade de assistência social deverá apresentar anualmente à TERRACAP parecer, expedido pela Secretaria de Estado competente atestando a continuidade da execução das atividades propostas no respectivo Plano de Ação.

E) DO PAGAMENTO DA TAXA DE CONCESSÃO DE USO E DO PAGAMENTO À PRAZO NO CASO DE COMPRA E VENDA

Art. 14. Para os imóveis financiados, as prestações serão mensais e sucessivas, com aplicação do “Sistema SAC de Amortização”, com base na

legislação vigente, vencendo-se a primeira parcela em até 30 (trinta) dias após a lavratura do pertinente Instrumento Público.

Art. 15. No caso de compra e venda, será adotado o sistema de alienação fiduciária como garantia do financiamento, de acordo com o disposto na Lei nº 9.514/97.

Art. 16. Para todas as modalidades de pagamento a prazo, o PROMITENTE COMPRADOR ou o CONCESSIONÁRIO deverá apresentar na TERRACAP, no prazo de 30 (trinta) dias, dias – contados da publicação no Diário Oficial do Distrito Federal da homologação pela Diretoria Colegiada –, via protocolo, cópia autenticada em cartório dos documentos listados nos incisos a seguir:

I. documentação oficial que comprove sua existência legal, acompanhada de certidões comprobatórias de eleição dos Administradores registradas no(s) órgão(s) competente(s);

II. certidão de distribuição de falências e concordatas do TJDF e da comarca onde for a sede do licitante, quando diferir;

III. certidão conjunta de débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União para com a Receita Federal e com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional – PGFN;

IV. certidão de regularidade fiscal perante a Secretaria de Fazenda do Distrito Federal;

V. certidão relativa a Contribuições Previdenciárias emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil;

VI. certidão negativa de débitos trabalhistas;

VII. reconhecimento e certificação de sua condição de entidade de assistência social – § 2º, artigo 1º, da Lei Complementar nº 806/2009;

VIII. alterações societárias realizadas na vigência do financiamento deverão ser comunicadas à TERRACAP no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da respectiva alteração, mediante entrega de toda a documentação acima devidamente atualizada.

§ 1º. O PROMITENTE COMPRADOR ou o CONCESSIONÁRIO deverá protocolizar a documentação integral, ainda que dentre os documentos haja anotação inadequada ou insuficiente para os fins a que se destina.

§ 2º. Na hipótese de apresentação de documento com anotação inadequada ou insuficiente, a GERAC/DICOM em articulação com a DEHAB promoverão a convocação do PROMITENTE COMPRADOR ou o CONCESSIONÁRIO para manifestar seu interesse no pagamento à vista, ou requerer prazo para apresentação de documentação satisfatória, de até 30 (trinta) dias.

§ 3º. O representante legal da entidade legítima ocupante poderá ser representado por procurador, mediante apresentação do respectivo instrumento público ORIGINAL, com poderes expressos e específicos para tal fim, inclusive para receber citação e representar a entidade legítima ocupante em juízo, sendo ao procurador vedado representar mais de uma entidade legítima ocupante, em processo de regularização junto à TERRACAP.

F) DA METODOLOGIA DO CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR INICIAL

Art. 17. Considerar-se-á como saldo devedor inicial a parcelar, o valor fixado a título de venda, nos termos do art. 6º desta Resolução, observado os critérios específicos que levarão em conta, prioritariamente, a restrição de uso de que trata o § 2º, do art. 2º, do Decreto Distrital nº 35.738/2014, o alcance social das atividades mencionadas e o valor da terra nua apurado em 31 de dezembro de 2006 em reais, deduzido o valor da entrada consignado na proposta.

Art. 18. Sobre o saldo devedor incidirá atualização monetária:

I. Para os financiamentos com periodicidade inferior a 01 (um) ano, contados a partir da data da apresentação da proposta, não incidirá atualização monetária, nos termos na Lei nº 10.192, de 14/02/2001;

II. Para os financiamentos com periodicidade superior a 12 (doze) meses e inferior a 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, incidirá atualização monetária anual, sendo que o índice a ser utilizado para a atualização do mês vigente será o de 02 (dois) meses anteriores, corrigindo-se 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; e, na hipótese de extinção deste indicador, o mesmo será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE);

III. Para os financiamentos com periodicidade igual ou superior a 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, incidirá atualização monetária mensal, na forma descrita no item anterior;

IV. Os financiamentos não poderão ultrapassar o prazo de 240 (duzentos e quarenta) meses, conforme previsto na Lei Complementar nº 806/2009, contados a partir da data de publicação do contrato no Diário Oficial do Distrito Federal.

G) DO CÁLCULO DAS PRESTAÇÕES, MULTAS E SUSPENSÃO.

Art. 19. Calcula-se o valor nominal da prestação de acordo com o Sistema SAC de Amortização, considerando a taxa de juros, o prazo de financiamento e o saldo devedor a financiar.

Art. 20. No caso de atraso no pagamento das prestações, serão estas 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 prevista nesta Resolução.

Parágrafo Único. Nesta hipótese, além dos acréscimos previstos no *caput* deste artigo, serão adotadas as medidas pertinentes à recuperação dos valores devidos.

Art. 21. Havendo determinação judicial de suspensão dos pagamentos, o saldo devedor do imóvel será atualizado monetariamente na forma prevista nesta Resolução.

CAPÍTULO III

DOS PRAZOS

Art. 22. Na contagem dos prazos estabelecidos, será excluído o dia do início e incluído o do vencimento.

Art. 23. Os prazos estabelecidos nesta Resolução somente terão início e vencimento em dia de expediente na TERRACAP, cujo calendário poderá ser obtido no site www.terracap.df.gov.br.

Art. 24. O horário de atendimento presencial da TERRACAP é das 08h00min às 19h00min, ininterruptamente, de segunda à sexta-feira no SAM-Setor de Áreas Municipais, Bloco-F, Edifício Sede TERRACAP.

Art. 25. Os recursos interpostos fora dos prazos recursais dispostos nesta Resolução não serão conhecidos, por intempestividade.

Art. 26. Da data da publicação da Homologação pela Diretoria Colegiada no DODF, terá o Promitente Comprador ou o Concessionário o prazo de:

I. 30 (trinta) dias para assinar o Controle de Operação de Imóveis e efetuar o pagamento do preço à vista ou da entrada inicial;

II. 60 (sessenta) dias para assinar, no cartório indicado, o Instrumento Público pertinente, correndo todas as despesas por conta do Promitente Comprador ou o Concessionário, inclusive as cartorárias e os impostos, preços públicos ou taxas incidentes.

Art. 27. Da lavratura da Escritura Pública correspondente terá a entidade prazo de:

I. 30 (trinta) dias para efetuar o pagamento da primeira parcela, tratando-se de imóveis vendido a prazo; e

II. 60 (sessenta) dias para apresentar à TERRACAP o comprovante de registro da Escritura Pública correspondente no Cartório de Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO IV

A) DO CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO COM OPÇÃO DE COMPRA E DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

Art. 28. A Escritura Pública será lavrada em nome da entidade ocupante do imóvel a ser regularizado, sendo vedada a inclusão de qualquer outra pessoa.

Art. 29. Constarão da Escritura Pública todas as cláusulas referentes aos direitos e obrigações previstos nesta Resolução, bem como os inerentes à Alienação Fiduciária, na forma prevista na Lei nº 9.514/97 e na Resolução nº 229/2011 – CONAD.

Parágrafo Único. A proibição da alteração de uso da unidade imobiliária alienada ou concedida na forma da Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009, de deve constar, obrigatoriamente, como cláusula resolutiva, da escritura de transferência ou do contrato de concessão.

Art. 30. A entidade legítima ocupante do imóvel a ser regularizado deverá efetuar os pagamentos de sua responsabilidade constantes da Escritura Pública, salvo necessidade eventual de sua atualização, em caso de atraso na lavratura da escritura.

§ 1º. A posse em que estará investida a entidade legítima ocupante do imóvel a ser regularizado se manterá enquanto estiver adimplente, pelo que se obriga a manter, conservar e guardar o imóvel, a ele incumbindo o pagamento pontual de todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições, preços públicos ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

§ 2º. Constituído em mora a entidade legítima ocupante do imóvel a ser regularizado, com atraso nos pagamentos superior a 90 (noventa) dias, serão iniciados pela GERAC/DICOM, em articulação com a DEHAB, os procedimentos relacionados à execução das garantias, nos termos estabelecidos por legislação específica, em especial na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Resolução nº 229/2011 – CONAD.

§ 4º. A falta de recebimento de aviso para pagamento e/ou para cumprimento de obrigação prevista no contrato não isenta a entidade legítima ocupante do imóvel a ser regularizado das penalidades decorrentes da mora.

§ 5º. Caso a entidade legítima ocupante do imóvel a ser regularizado não tenha condições de disponibilizar o boleto bancário ou equivalente, deverá comparecer ao NUGIV/GERAC para efetuar o pagamento.

Art. 31. Se, eventualmente, a TERRACAP pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, a entidade ocupante do imóvel a ser

regularizado deverá reembolsá-la, imediatamente após ser-lhe comunicado e apresentado o documento respectivo, observadas as mesmas penalidades moratórias e consequências de eventual inadimplemento.

Art. 32. Com o pagamento do saldo devedor e seus encargos e obrigações acessórias, consolida-se na pessoa do comprador a plena propriedade do imóvel.

Parágrafo Único. Qualquer quitação conferida pela TERRACAP acha-se condicionada a apuração posterior de eventual diferença, entre os valores efetivamente pagos e a atualização monetária a eles correspondente, ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo recibo.

Art. 33. As garantias contratadas abrangem os terrenos, as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos e vigorarão pelo prazo necessário à quitação do imóvel e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, assim permanecendo até que a entidade ocupante do imóvel a ser regularizado cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao imóvel.

Art. 34. Em caso de rescisão do Contrato, serão compensados, das parcelas a serem eventualmente devolvidas pela TERRACAP, os valores de tributos, taxas, multas, preços públicos e demais obrigações acessórias que incidirem sobre o imóvel até a data da efetiva imissão da TERRACAP na posse.

Art. 35. Os imóveis objeto de Alienação Fiduciária cuja propriedade se resolver em favor da TERRACAP serão alienados em leilão público específico, na forma descrita na Lei nº 9.514/97, e incluídos no débito os tributos, preços públicos, multas, taxas e todas as despesas legais que acompanham o imóvel.

B) DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL A TERCEIRO

Art. 36. Excetuadas as hipóteses de sucessão legítima, o imóvel somente poderá ser transferido, mediante quitação do saldo devedor, a outras pessoas jurídicas que preencham os mesmos requisitos estabelecidos na Lei Complementar nº 806/2009, no Decreto nº 35.192/2014 e na presente Resolução, e desde que haja prévia, escrita e expressa anuência da TERRACAP.

§ 1º. Constatado pela TERRACAP que o imóvel foi cedido ou transferido a terceiros, a qualquer título, sem atendimento ao previsto no caput deste artigo, ocorrerá o vencimento antecipado do saldo devedor, quando os interessados tiverem optado pelo parcelamento.

§ 2º. Na hipótese de terceiros não preencherem os requisitos previstos no caput deste artigo, deverá ser cobrada, ainda, a diferença entre o valor de venda e o valor venal de mercado na data da constatação, sem prejuízo das demais medidas administrativas e judiciais cabíveis.

§ 3º. Os contratos devem conter cláusula resolutiva expressa com a previsão de reversão do imóvel ao patrimônio da TERRACAP, na hipótese de descumprimento do disposto na Lei Complementar nº 806/2009, no Decreto nº 35.192/2014 e na presente Resolução, não cabendo qualquer indenização contra a TERRACAP.

§ 4º. Caso não haja a quitação, em 90 (noventa) dias, serão iniciados pela TERRACAP os procedimentos relacionados à execução das garantias, nos termos estabelecidos por legislação específica, em especial na Lei nº 9.514/97 - Alienação Fiduciária.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 37. De acordo com a LAI - Lei de Acesso a Informações, Lei Federal nº 12.527/2011, com vistas ao cumprimento do Parágrafo único, do art. 21, da Lei Complementar nº 806/2009, a TERRACAP disponibilizará no site www.terracap.df.gov.br, para conhecimento, a listagem das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas e por entidades de assistência social de que trata a Lei Complementar nº 806/2009, e suas alterações, c/c a Lei Federal nº 12.996/2014, regulamentada pelo Decreto nº 35.738/2014 e nos termos da presente Resolução, na medida em que forem devidamente regularizadas.


Art. 38. Não sendo cumpridos os procedimentos para regularização da ocupação da unidade imobiliária, conforme estabelecido na Lei Complementar nº 806/2009, e suas alterações, em virtude da entidade convocada não preencher os requisitos estabelecidos no art. 2º, parágrafo único, da Lei Complementar nº

806/2009, a TERRACAP fica impedida de efetuar a transferência do imóvel com fundamento na mencionada lei complementar e na Lei Federal nº 12.996/2014, que seja por venda ou por concessão do direito real de uso com opção de compra, acarretando a reversão do imóvel à TERRACAP, incumbindo-lhe promover a licitação pública do imóvel nos termos da Lei Federal nº 8.666/1993.

Art. 39. Esta resolução revoga a Resolução nº 228, de 08 de julho de 2011, e a Resolução nº 230, de 23 de abril de 2012, entrando em vigor na data de sua aprovação, sendo inaplicáveis as normas existentes que não estejam de acordo com seus termos e com a Lei Complementar nº 806/2009, e suas alterações, bem como a Lei Federal nº 12.996/2014.



Maruska Lima de Sousa Holanda
Presidente



Swedenberger do Nascimento Barbosa
Conselheiro



Gustavo Ponce de León Soriano Lago
Conselheiro

AUSENTE
Raimundo Ferreira da Silva Júnior
Conselheiro



Samanta da Rocha Spiegel Sallum
Conselheira



Inês da Silva Magalhães
Conselheira



Cassandra Maroni Nunes
Conselheira



Valter Correia da Silva
Conselheiro



Walter Disney Noieto Costa
Conselheiro