

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

SESSÃO 1832ª - REALIZADA EM: 20/05/2016

RESOLUÇÃO

Nº: 238

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



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 Artigo 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 e suas alterações por intermédio dos seguintes dispositivos: Lei Complementar nº 816, de 7 de outubro de 2009, Lei Complementar nº 834, de 6 de julho de 2011, Lei Complementar nº 873, de 2 de dezembro de 2013, e da Lei Complementar nº 905, de 28 de dezembro de 2015; do Decreto Distrital nº 35.738, de 18 de agosto de 2014; e da Portaria SEDHAB nº 69, de 3 de outubro de 2014.

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;

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 e suas alterações, 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 (Artigo 5º, XXII), seguida imediatamente pela determinação de que a propriedade deve cumprir sua função social (Artigo 5º, XXIII), transformando, assim, o elemento função social em componente inerente ao exercício da propriedade;

CONSIDERANDO que, nos termos do Artigo 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, podendo, portanto, 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 69, de 3 de outubro de 2014, em que ambos tratam da regulamentação da Lei Complementar nº 806/2009 e todas as suas alterações, notadamente a Lei Complementar 905, de 28 de dezembro de 2015, que estabelece que sobre os financiamentos dos imóveis, objeto desta Lei, não há incidência de juros remuneratórios ou compensatórios;

CONSIDERANDO que a regularização dos imóveis pertencentes ao patrimônio desta Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP tem caráter de interesse da Administração Pública, tanto para a organização dos bens sob o seu domínio, com o objetivo de contribuir para o bem estar da coletividade, quanto para 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, de promover a regularização de imóveis de sua propriedade, não sendo aceitável a ocupação sem a devida contraprestação;

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

CONSIDERANDO, ainda, a necessidade de revisão e ajustes quanto a procedimentos administrativos a adotar e 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 dispositivos legais vigentes, 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 Gestão do Território e Habitação – SEGETH, 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 Artigo 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 e suas alterações, com a regulamentação dada pelo Decreto Distrital nº 35.738, de 18 de agosto de 2014, combinado com o que estabelece o Artigo 8º da Lei Federal nº 12.996, de 18 de junho de 2014, e com o teor do constante desta 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 Gestão do Território e Habitação – SEGETH forem encaminhados a esta Companhia, com vistas à adoção dos procedimentos referentes à celebração de Contrato de Compra e Venda ou de 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 desta Resolução, a TERRACAP deverá proceder à tramitação dos processos de regularização somente após a manifestação favorável da SEGETH, contendo certificação nos autos, emitida pela citada Secretaria, de que foram atendidos os dispositivos legais, tais como:

I – Certificação, nos autos, se no local vistoriado a entidade requerente já se encontrava instalada em 31 de dezembro de 2006, e que permanece no local 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) desenvolvam atividades de organizações religiosas;
- b) funcionem como igreja, mosteiro, convento ou similar;

c) realizem 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) preencham 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 TERRACAP terão seus processos redirecionados à SEGETH 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 – DEHAB, por meio de carta registrada (AR) junto aos Correios.

Art. 3º. À entidade convocada pela DEHAB, nos termos do Artigo 2º desta Resolução, será dado conhecimento do Laudo de Avaliação, elaborado pela GEPEA/DICOM, bem como do valor do imóvel atualizado monetariamente, oportunidade em que se iniciará prazo de 90 (noventa) dias 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. Havendo necessidade, o referido prazo poderá ser prorrogado, por igual período, desde que requerido tempestivamente dentro desses 90 (noventa) dias.

Parágrafo Único: Os imóveis contemplados na Lei Complementar nº 806/2009, cujos interessados não atenderem à convocação da DEHAB no prazo acima, para dar continuidade à regularização, serão incluídos em Licitação Pública a ser realizada pela TERRACAP, resguardado o exercício do direito de preferência. Neste caso, não serão consideradas as condições especiais de avaliação, constantes da referida Lei Complementar.

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 Gestão do Território e Habitação - SEGETH 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 suas alterações e no Decreto nº 35.738/2014.

§ 1º. O valor das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas, entidades de assistência social, estabelecido nos termos do Artigo 3º desta Resolução e com observância aos 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, será aprovado por Diretoria competente e cancelado por meio de decisão da Diretoria Colegiada, considerando o inteiro teor de cada processo de regularização.

§ 2º. Fica vedada a transferência dos direitos sobre a concessão de direito real de uso por ato *inter-vivos*, devendo tal restrição constar da escritura e do registro do imóvel.

§ 3º. Fica estabelecido o percentual de 0,3% (zero vírgula três por cento) mensal, a incidir sobre o valor do imóvel, a título de concessão de direito real de uso.

Art. 6º. A Concessão de Direito Real de Uso poderá ser gratuita desde que a entidade religiosa ou 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, a crianças, adolescentes, idosos, pessoas com deficiência, dependentes químicos ou pessoas que comprovadamente vivam em situações de risco, além de comprovar o cumprimento das exigências legais.

Art. 7º. O pedido de concessão de direito real de uso gratuito deve ser apresentado e acompanhado de Plano de Ação que será encaminhado pela DEHAB à Secretaria de Estado que tenha atribuição na área de atuação do Interessado.

Parágrafo Único: A Secretaria de Estado pertinente apreciará o Plano de Ação proposto que deverá indicar e descrever os serviços, programas ou projetos que serão desenvolvidos como contrapartida pela gratuidade financeira da concessão de direito real de uso, desde que sejam atendidas todas as exigências legais de certificação, cuja análise dos documentos necessários é de responsabilidade da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH, conforme estabelecido no Artigo 4º.

Art. 8º. A Secretaria de Estado que apreciará o Plano de Ação proposto, nos casos de concessão de direito real de uso gratuito, caberá emitir parecer para a TERRACAP, opinando:

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

Parágrafo Único: Acolhido o Plano de Ação pela Secretaria de Estado que tenha atribuição na área de atuação da entidade interessada, o autuado será encaminhado à DEHAB para

manifestação com relação ao cumprimento do que estabelece o Artigo 12, *caput*, e parágrafos do Decreto nº 35.738/2014.

Art. 9º. 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 acompanhar o Plano de Ação, na área de atuação do Interessado, comunicará o fato à TERRACAP.

§1º. Na hipótese de ocorrer o estabelecido no *caput*, caberá à DEHAB adotar as providências administrativas, promovendo articulação com a Diretoria da TERRACAP 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.

§2º. Restando frustradas as medidas administrativas, deverá ser provocada a ACJUR para adoção de medidas judiciais pertinentes.

§3º. A entidade religiosa ou entidade de assistência social, anualmente, deverá apresentar parecer à TERRACAP, expedido pela Secretaria de Estado competente, que ateste a continuidade da execução das atividades propostas no respectivo Plano de Ação.

C) DA OPÇÃO DE COMPRA

Art. 10º. 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, inclusive de forma parcelada em até 240 (duzentos e quarenta) meses.

Parágrafo Único: O concessionário não fará jus ao abatimento das parcelas pagas a título de contraprestação pela concessão de direito real de uso do montante estipulado no Artigo 3º desta Resolução.

Art. 11º. Será considerado como valor de venda aquele estabelecido nos termos do Artigo 3º desta Resolução combinado com o § 1º do Artigo 5º, o qual poderá ser parcelado em até 240 (duzentos e quarenta) meses, não se exigindo entrada inicial, nos termos da Lei Complementar nº 905, de 28 de dezembro de 2015.

§ 1º. O valor do imóvel, tanto na concessão de direito real quanto na compra, será atualizado 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).

D) DAS CONDIÇÕES GERAIS DE PAGAMENTO

Art. 12. Os imóveis, objetos 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;
- II – a prazo, em até 240 (duzentos e quarenta) meses, com prazo para a primeira parcela em até 30 (trinta) dias – contados da publicação no Diário Oficial do Distrito Federal da homologação pela Diretoria Colegiada; e
- III – o Interessado poderá realizar aportes de valor para pagamento a qualquer tempo, o que reduzirá o saldo devedor, não caracterizando novação.

Art. 13. Sobre o valor nominal do imóvel, calculado nos termos do Artigo 3º desta Resolução, salvo a hipótese de solicitação para quitar ou amortizar o saldo devedor, incidirá a atualização monetária prevista no artigo 11 §1.

Art. 14. Sobre o saldo devedor incidirá atualização monetária nos seguintes termos:

- I – Para os financiamentos com periodicidade inferior a 1 (um) ano, contados a partir da assinatura do contrato, não incidirá atualização monetária, nos termos na Lei nº 10.192, de 14 de fevereiro de 2001;
- II – Para os financiamentos com periodicidade superior a 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato, incidirá atualização monetária anual, nos termos da Lei Complementar nº 905, de 28 de dezembro de 2015, sendo que o índice a ser utilizado para a atualização será o do dia 31 de dezembro do ano anterior; corrigindo-se o valor da prestação a partir da data de assinatura do contrato, 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 – 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; e
- IV – Não haverá a incidência de juros remuneratórios ou compensatórios nos financiamentos dos imóveis regularizados com base nesta resolução, nos termos da Lei Complementar nº 806/2009 e suas alterações.

E) DA METODOLOGIA DO CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR INICIAL

Art. 15. Considerar-se-á como saldo devedor inicial a parcelar, o valor fixado, a título de venda, nos termos do Artigo 3º desta Resolução, observados os critérios específicos que levarão em conta, prioritariamente, a restrição de uso de que trata o § 2º do Artigo 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 eventual valor da entrada, caso haja.

F) DO CÁLCULO DAS PRESTAÇÕES, MULTAS E SUSPENSÃO

Art. 16. Calcula-se o valor nominal da prestação dividindo-se o valor do saldo devedor devidamente atualizado, nos termos do Artigo 15 desta Resolução pela quantidade de parcelas vincendas.

Art. 17. No caso de atraso no pagamento, serão acrescidos à prestação 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 pela TERRACAP as medidas pertinentes à recuperação dos valores devidos.

Art. 18. Havendo determinação judicial de suspensão dos pagamentos, o saldo devedor do imóvel será atualizado monetariamente na forma prevista nesta Resolução.

G) DO PAGAMENTO A PRAZO NO CASO DE COMPRA E VENDA

Art. 19. Para os imóveis financiados, as prestações serão mensais e sucessivas, com base na legislação vigente, vencendo-se a primeira parcela em até 30 (trinta) dias após a lavratura do pertinente Instrumento Público.

Art. 20. 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.

CAPÍTULO III

DOS PRAZOS

Art. 21. Na contagem dos prazos estabelecidos, excluído será o dia do início e incluído o do vencimento.

Art. 22. O horário de atendimento presencial da TERRACAP é das 8h às 19h, ininterruptamente, de segunda a sexta-feira, no SAM – Setor de Áreas Municipais, Bloco-F, Edifício Sede TERRACAP.

Art. 23. Os recursos interpostos fora dos prazos recursais dispostos nesta Resolução não serão conhecidos.

Art. 24. Da data de publicação da homologação pela Diretoria Colegiada no DODF, terá o Promitente Comprador ou o Concessionário o prazo de 30 (trinta) dias para assinar o contrato e efetuar o pagamento do preço à vista, da primeira parcela ou, caso haja, da entrada inicial.

Art. 25. 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 imóvel 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, devendo constar, obrigatoriamente, o estabelecido no parágrafo único do Artigo 22 desta Resolução no caso de venda e o contido no §2º do Artigo 5º no caso de concessão de direito real de uso, sob pena de pagamento de multa de 10% a incidir sobre o valor nominal da parcela até a efetiva regularização, salvo justo motivo a ser apreciado pela TERRACAP.

Parágrafo Único: Não havendo cumprimento do previsto no Inciso II deste Artigo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a TERRACAP providenciará o necessário registro na escritura pública, sendo que todo o custo administrativo para tal serviço será lançado na primeira parcela vincenda.

CAPÍTULO IV

A) DA POSSE, DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, DO CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO COM OPÇÃO DE COMPRA E VENDA E DO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES

Art. 26. 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 ela 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.

§ 1º. O inadimplemento das obrigações contratadas constituirá o devedor em mora, independentemente de notificação extrajudicial ou judicial.

§ 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 da garantia, nos termos estabelecidos por legislação específica, em especial na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Resolução nº 229/2011 – CONAD.

§ 3º. A falta de recebimento de aviso para pagamento e/ou cumprimento de obrigação prevista no contrato não isenta o Interessado das penalidades decorrentes da mora.

§ 4º. Caso a entidade legítima ocupante do imóvel a ser regularizado não tenha acesso ao boleto bancário ou equivalente, deverá comparecer à TERRACAP para efetuar o pagamento.

Art. 27. A Escritura Pública será lavrada em nome da entidade ocupante do imóvel a ser regularizado, sendo vedada a inclusão de qualquer outra pessoa física ou jurídica.

Art. 28. 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.

§ 1º: 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, deve constar, obrigatoriamente, como cláusula resolutiva, da escritura de transferência, bem como do

registro do imóvel, ou do contrato de concessão, sendo que o descumprimento das condições avençadas dará ensejo à reversão do imóvel à propriedade da TERRACAP, não cabendo qualquer indenização contra esta Companhia Imobiliária.

§ 2º: No caso de aplicação da alienação fiduciária, a diferença entre o valor da avaliação em condições especiais e o valor venal de mercado atualizado será acrescida ao valor da dívida a título de encargo contratual.

Art. 29. A entidade legítima ocupante do imóvel a ser regularizado deverá efetuar os pagamentos de sua responsabilidade constantes da Escritura Pública.

Art. 30. Para todas as modalidades de pagamento a prazo, o PROMITENTE COMPRADOR ou o CONCESSIONÁRIO deverá apresentar à TERRACAP, no prazo de 30 (trinta) 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 da condição de entidade de assistência social – § 2º do Artigo 1º da Lei Complementar nº 806/2009; e

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, promoverá a convocação do PROMITENTE COMPRADOR ou do CONCESSIONÁRIO para que

manifeste o 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.

Art. 31. Se, eventualmente, a TERRACAP pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel, 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, seus encargos e obrigações acessórias, consolida-se na pessoa do comprador a propriedade do imóvel, devendo constar cláusula resolutiva que explicita que o pagamento do saldo devedor não afasta o poder de fiscalização e o compromisso do adquirente em manter o uso do imóvel na forma da Lei Complementar nº 806/2009 e suas alterações.

Parágrafo Único: Qualquer quitação conferida pela TERRACAP acha-se está 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. Em caso de rescisão do contrato, serão deduzidos, 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. 34. Os imóveis objetos de Alienação Fiduciária cuja propriedade se resolver em favor da TERRACAP serão alienados em leilão público, na forma descrita na Lei nº 9.514/97; e serão incluídos, no débito a ser executado, os tributos, preços públicos, multas, taxas e todas as despesas legais que acompanham o imóvel.

B) DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL A TERCEIRO

Art. 35. O imóvel somente poderá ser transferido, mediante quitação do saldo devedor, a outras pessoas jurídicas que desenvolvam as mesmas atividades e possuam as mesmas características da entidade originária e desde que haja prévia, escrita e expressa anuência da TERRACAP, e que:

I) as partes envolvidas na negociação formalizem o requerimento de transferência, assumindo o pretense Adquirente a responsabilidade de pagar à TERRACAP a diferença entre o valor de venda fixado nos termos da lei específica e o valor venal atualizado ou de mercado com a inclusão do máximo potencial construtivo, cuja avaliação será realizada pela TERRACAP;

II) seja(m) apresentado(s) documento(s) descritos no Art. 31 desta Resolução;

III) o contrato envolvido na negociação deve estar adimplente, bem como deve estar adimplente, em qualquer tipo de obrigação, junto à TERRACAP, o pretense Adquirente; e

IV) pague taxa administrativa relativa à transferência e/ou alteração contratual, estabelecida em normativo interno.

§ 1º. Constatado pela TERRACAP que o imóvel foi cedido ou transferido a outra pessoa jurídica que desenvolva as mesmas atividades e possua as mesmas características da entidade originária, sem atendimento ao previsto no *caput* deste artigo, ocorrerá o vencimento antecipado do saldo devedor, quando o Interessado tiver optado pelo parcelamento.

§ 2º. Na hipótese de terceiros não preencherem os requisitos previstos no *caput* deste artigo, deverá ser cobrada 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 35.738/2014 e na presente Resolução, não cabendo qualquer indenização contra a TERRACAP, mesmo após quitação integral do imóvel ou aquisição do mesmo por intermédio de hasta pública ou leilão, devendo tal cláusula constar obrigatoriamente do registro do imóvel.

§ 4º. Caso não haja a quitação estabelecida no *caput*, em 90 (noventa) dias, serão iniciados pela TERRACAP os procedimentos relacionados à execução da Alienação Fiduciária (Lei nº 9.514/97).

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36. Fica sob a responsabilidade da Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária (DEHAB) a notificação para regularização dos imóveis de propriedade da TERRACAP, contemplados pela Lei nº 806/2009, mas cujos procedimentos de regularização não foram adotados.

Art. 37. Os interessados em regularizar os imóveis contemplados pela Lei Complementar nº 806/2009 e que possuam dívidas decorrentes de multa pela não apresentação de carta de habite-se, com relação a contratos de concessão já extintos, poderão aderir à fórmula de cálculo prevista no § 4º do Artigo 77 da Resolução-CONAD nº 235/2014.

Parágrafo Único: Quanto à adesão tratada no *caput*, aos imóveis objeto de regularização fundiária, nos termos da Lei Complementar nº 806/2009, não se aplica o previsto no § 8º do Art. 77 da Resolução-CONAD nº 235/2014, tendo em vista as condições especiais de regularização tratadas na Lei Complementar nº 806/2009.

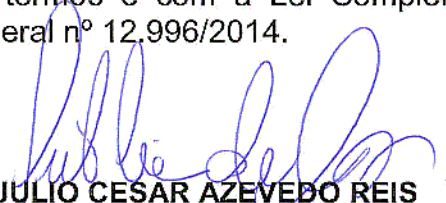
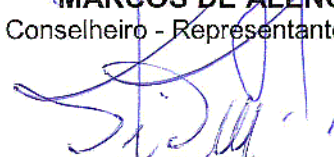
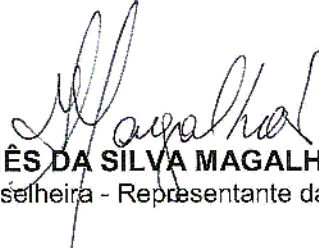
Art. 38. De acordo com a LAI – Lei de Acesso a Informações, Lei Federal nº 12.527/2011, com vistas ao cumprimento do Parágrafo único, do Artigo 21 da Lei Complementar nº 806/2009, a TERRACAP disponibilizará no site www.terracap.df.gov.br, para conhecimento,

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, combinado com 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. 39. A TERRACAP providenciará a realização de vistorias ordinárias periódicas e de regulares consultas à matrícula dos imóveis regularizados nos termos da Lei Complementar nº 806/2009, com vistas a assegurar o cumprimento dos requisitos elencados na legislação específica, apresentando relatório circunstanciado sobre o tema aos órgãos superiores da TERRACAP.

Parágrafo Único: A realização das vistorias ordinárias previstas no *caput* deste artigo não impede a realização de vistorias extraordinárias, a qualquer tempo, pela TERRACAP, para verificação dos requisitos legais de utilização da área.

Art. 40. Esta resolução revoga a Resolução nº 236, de 12 de dezembro de 2014, 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.


JULIO CESAR AZEVEDO REIS
Presidente
ARTHUR BERNARDES DE MIRANDA
Conselheiro - Representante do Distrito Federal
MARCOS DE ALENCAR DANTAS
Conselheiro - Representante do Distrito Federal
THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE
Conselheiro - Representante do Distrito Federal
SERGIO SAMPAIO CONTREIRAS DE ALMEIDA
Conselheiro - Representante do Distrito Federal
CLAUDIO ALBERTO CASTELO BRANCO PUTY
Conselheiro - Representante da União
INÊS DA SILVA MAGALHÃES
Conselheira - Representante da União
CASSANDRA MARONI NUNES
Conselheira - Representante da União
FABRICIO MOURA MOREIRA
Conselheiro - Representante da União