

## CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

**SESSÃO Nº 1833 - REALIZADA EM: 03/06/2016**  
**RESOLUÇÃO**

REVOGADA PELA RESOLUÇÃO 245/2017

**Nº: 239**

<https://www.terracap.df.gov.br/index.php/orgao-colegiado/contextos-resolucoes-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 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 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 descumprimento, proceder-se-á à reinclusão do nome do cliente nos serviços de proteção ao crédito e, se for o caso, encaminhar à ACJUR, 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, sem prejuízo do pagamento das parcelas vincendas do contrato, caso hajam.

**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 60 (sessenta) 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 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 for de curto prazo, ou seja, pago em no máximo 6 (seis) 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, nos termos e condições de normativo aprovado pela DIRET.

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

**§ 1º** - 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.

**§ 2º** - Caso o contrato esteja com menos de 24 (vinte e quatro) meses para atingir o prazo previsto no Edital, poderá ser oferecido o refinanciamento em até 24 (vinte e quatro) meses.

**§ 3º** - Para os contratos com prazo de financiamento exaurido, poderão ser fornecido, uma única vez, o refinanciamento em até 48 (sessenta) meses, desde que o cliente já tenha liquidado 55% do valor do contrato (valor pago + saldo devedor).

**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, e/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 INTERMEDIÁRIA

**Art. 21** - Constitui-se a Intermediária o acordo celebrado entre a Terracap e o devedor, por meio do qual estabelece o pagamento reduzido das parcelas vincendas, para composição do valor da intermediária que corresponderá ao acúmulo dos valores não pagos em cada parcela, devidamente atualizado pelo índice do contrato, nas periodicidades: trimestral, semestral e/ou anual.

§ 1º - A redução das parcelas mencionadas no caput poderá ser nos seguintes percentuais:

- I. redução de 40% das parcelas vincendas com pagamento de intermediárias trimestrais;
- II. redução de 30% das parcelas vincendas com pagamento de intermediárias semestrais;
- III. redução de 20% das parcelas vincendas com pagamento de intermediárias anuais;

**Art. 22** - será permitida somente 1 (uma) concessão dessa modalidade, por contrato, que poderá estender-se até o final do financiamento, desde que não haja atraso no pagamento das parcelas intermediárias.

**Art. 23** - O atraso de qualquer intermediária ensejará no cancelamento da negociação, retornando o contrato ao pagamento de 100% da parcela vincenda.

**Parágrafo único** - o valor da intermediária não paga será diluído no saldo devedor do contrato.

### DA REDUÇÃO DE PLANO

**Art. 24** - 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. 25** - 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, bem como por outros meios disponíveis que objetivem o recebimento do valor no menor prazo possível.

### **DA REDUÇÃO DE JUROS MEDIANTE CONSIGNAÇÃO EM FOLHA DE PAGAMENTO**

**Art. 26** - A incidência de juros nominais de 0,5 (meio por cento) ao mês, 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. 27** - 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) ao mês;

**C – DOS IMÓVEIS OBJETO DE AÇÕES JUDICIAIS**

**Art. 28** – As negociações que versarem sobre imóveis que estejam nas situações “SUBJUDICE” ou “BLOQUEADO PELO JURÍDICO”, deverão ser encaminhadas ao JURÍDICO, para que informem o andamento atualizado do feito, fazendo juntar, se possível, cópia das principais decisões judiciais, bem como se manifestem quanto à existência de óbice para a efetivação dos acordos supramencionados. A manifestação preliminar dos Advogados responsáveis pela condução dos processos deverá ser chancelada pelo Advogado-Geral.

§ 1º – Nos casos em que houver ação judicial em curso, o Acordo Administrativo será assinado pelo(a) proprietário(a) e por todos os fiadores, caso houver, e após, será homologado judicialmente e conterà a procuração com poderes para transigir judicialmente, se for o caso, e a previsão de que o atraso no pagamento de qualquer parcela antecipará o vencimento das demais. Se houver recusa dos fiadores, a parte contratante poderá apresentar novos fiadores idôneos.

§ 2º – as negociações que envolvam Ações de Rescisão Contratual com sentenças favoráveis à TERRACAP, não transitada em julgado, deverão ser encaminhadas a deliberação da DIRET, pela DIFIN.

§ 3º – Nas negociações que não envolvam Ações de Rescisão Contratual com sentenças favoráveis à TERRACAP, deverão ser encaminhadas a deliberação da DIFIN, quanto à conveniência comercial da negociação.

**Art. 29** - 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. 30** - A Diretoria Colegiada - DIRET, deverá normatizar a operacionalização da presente Resolução.

**Art. 31** – 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.

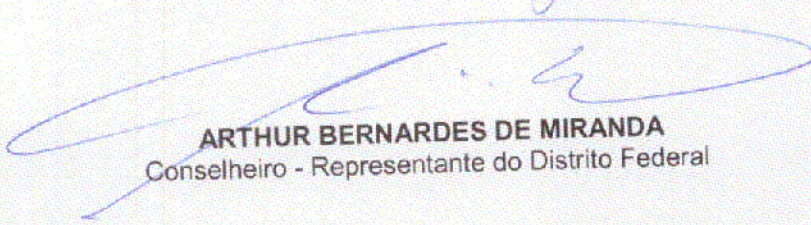
**Art. 32** - Os casos omissos serão deliberados pela Diretoria Colegiada da TERRACAP.

**Art. 33** - 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 81 da Resolução nº 235/2014-CONAD.

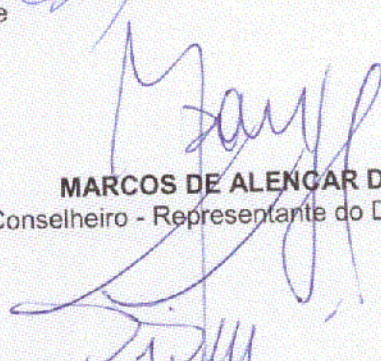
**Art. 34** - Esta resolução entra em vigor na data de sua publicação.



**JULIO CESAR DE AZEVEDO REIS**  
Presidente



**ARTHUR BERNARDES DE MIRANDA**  
Conselheiro - Representante do Distrito Federal



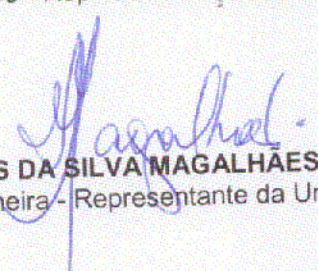
**MARCOS DE ALENCAR DANTAS**  
Conselheiro - Representante do Distrito Federal



**THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE**  
Conselheiro - Representante do Distrito Federal



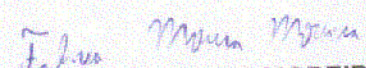
**SERGIO SAMPAIO CONTREIRAS DE ALMEIDA**  
Conselheiro - Representante do Distrito Federal



**INÊS DA SILVA MAGALHÃES**  
Conselheira - Representante da União



**CASSANDRA MARONI NUNES**  
Conselheira - Representante da União



**FABRICIO MOURA MOREIRA**  
Conselheiro - Representante da União



**CLAUDIO ALBERTO CASTELO BRANCO PUTY**  
Conselheiro - Representante da União