



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA
Assessoria dos Órgãos Colegiados

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA TERRACAP

Resolução nº 268

Brasília-DF, 18 de março de 2021

EMENTA: Disciplina procedimentos do Programa Venda Direta para alienação de unidades imobiliárias de propriedade da TERRACAP no âmbito da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - REURB-E, localizadas em Áreas de Regularização de Interesse Específico-ARINE, para terrenos ocupados com edificação residencial unifamiliar, residencial multifamiliar, comercial, misto, industrial e coletivo existente, na forma e nos termos do artigo 98, da Lei Federal nº 13.465, de 11/07/2017, c/c o Decreto Distrital nº 38.179, de 05/05/2017, e o Decreto Distrital nº 38.333, de 13/07/2017, a Lei Federal nº 10.257, de 10/07/2001, o Decreto Federal nº 9.310, de 15/03/2018, bem como do Estatuto Jurídico das Empresas Estatais - Lei Federal nº 13.303, de 30/06/2016, e dá outras providências.

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, no uso de suas atribuições estatutárias e legais, e considerando as informações contidas no **Processo nº 111.000.422/2017, CONSIDERANDO** a necessidade de aprimoramento da norma vigente do Programa Venda Direta para alienação de unidades imobiliárias de propriedade da TERRACAP no âmbito da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - REURB-E, consolidada na Resolução nº 256/2019- CONAD, que tratam de regras para regularização fundiária urbana (REURB-E), por meio de venda direta, de terrenos ocupados com edificação residencial unifamiliar, multifamiliar, comercial, misto, industrial e coletivo existente, visando aprimorar as regras para regularização fundiária urbana (REURB-E), em cumprimento aos princípios constitucionais que norteiam a Administração Pública, notadamente legalidade, celeridade, moralidade, publicidade, eficácia e economicidade, desde que demonstrado que o terreno já estivesse ocupado até a data de 22 de dezembro de 2016;

CONSIDERANDO que a Lei Federal nº 13.465, de 11/07/2017, publicada no Diário Oficial da União, de 12/07/2017, instituiu a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - Reurb-E, que consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, visando o reconhecimento formal, pelo Poder Público, das ocupações clandestinas e irregulares identificadas nas cidades brasileiras, situação fática que não poderia permanecer alheia aos mecanismos jurídicos, que

objetivam a regularização de núcleos urbanos informais, com a finalidade de integrá-los ao contexto legal das cidades e garantir o direito social à moradia regular e titulada;

CONSIDERANDO que o marco legal, no regime da Reurb-E, se relaciona à ocupação do imóvel público até 22 de dezembro de 2016 e não ao ocupante;

CONSIDERANDO que a regularização fundiária, inculpada no nosso ordenamento supremo, não representa mero projeto de gestão pública sugerida ao administrador público, trata-se de previsão constitucional concebida sob forma de política pública, que apoiada nos princípios e pressupostos fundamentais da Nação, implica na necessidade de respeito aos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, do direito à moradia e da função social da propriedade;

CONSIDERANDO que a aquisição de unidades imobiliárias derivadas da regularização fundiária em áreas de regularização de interesse específico, para fins de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (**REURB-E**), é objeto de autorização concedida pelo art. 98, da Lei Federal nº 13.465, de 11/07/2017, devidamente encampada pelo Decreto Distrital nº 38.333, de 13/07/2017, a venda direta, ao seu ocupante, condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada;

CONSIDERANDO que a TERRACAP, na função de Agência de Desenvolvimento Econômico do Distrito Federal, proprietária de imóveis em áreas passíveis de regularização, tem incluído no seu Planejamento Estratégico o Programa de Regularização de Áreas Urbanas, iniciou no exercício de 2017 a alienação de unidades imobiliárias, devidamente registradas, na modalidade de venda direta de terrenos ocupados com edificação de uso residencial unifamiliar, nos termos da Resolução nº 246/2017-CONAD com as alterações até a Resolução nº 256/2019 – CONAD;

CONSIDERANDO a necessidade de serem aprimoradas diretrizes com vistas a uma nova fase para a REURB-E, em atendimento ao planejamento estratégico desta Companhia, tendo por objetivo a alienação de unidades imobiliárias, devidamente registradas, na modalidade de venda direta, dos terrenos ocupados com EDIFICAÇÃO DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL, MISTO, INDUSTRIAL E COLETIVO;

CONSIDERANDO todo o exposto, o Conselho de Administração da Terracap - CONAD, analisando a proposta da Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET, R E S O L V E:

I) DISPOSIÇÕES BÁSICAS:

Art. 1º. A presente Resolução estabelece condições gerais para execução do Programa de Venda Direta/Terracap, para fins da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E), de que trata a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para titulação de ocupantes de imóveis de sua propriedade, com alienação por venda direta de terrenos de uso RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL, MISTO, INDUSTRIAL E COLETIVO de propriedade da Terracap, localizados em Áreas de Regularização de Interesse Específico - ARINE, de acordo com o estabelecido na legislação vigente, especificamente na autorização concedida pelo artigo 98, da Lei Federal nº 13.465, de 11/07/2017; no Estatuto das Cidades, Lei Federal nº 10.257, de 10/07/2001, no Decreto Distrital nº 38.179, de 05/05/2017 e no Decreto Distrital nº 38.333, de 13/07/2017; no Código Civil Brasileiro - Lei Federal nº 10.406, de 10/01/2002, desde que os imóveis se encontrem edificadas e ocupadas até 22 de dezembro de 2016.

Art. 2º. Para a alienação de imóvel objeto da REURB, destinada à titulação de seus ocupantes, serão adotados procedimentos operacionais com fundamento nos termos desta Resolução CONAD, de decisões da Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET e no Edital de Chamamento para efetivação do exercício de aquisição do imóvel, em cumprimento à Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

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

Art. 3º. Para fins dessa Resolução considera-se:

I. Ocupante – aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais, de acordo com os termos do art. 11, inciso VIII, da Lei Federal nº 13.465 de 11/07/2017;

II. Interessado – é o detentor dos alegados direitos sobre o imóvel caracterizado como sendo de uso residencial unifamiliar, residencial multifamiliar, comercial, misto, industrial e coletivo, com ou sem unidades autônomas, que se credencia no processo de aquisição do lote, e que será responsável pelo processo de incorporação imobiliária no qual serão criadas as demais unidades imobiliárias autônomas (apartamentos, lojas, etc.), correspondentes às diversas ocupações;

III. Pessoa Jurídica – empresas, sociedade de propósito específico, associações e cooperativas, dentre outras formas societárias admitidas no direito brasileiro;

Art. 4º. Os lotes, com destinação prevista no art. 1º desta Resolução, serão alienados a pessoas jurídicas ou pessoas físicas da seguinte forma:

I. Os lotes de uso residencial unifamiliar serão alienados para pessoas físicas;

II. Os lotes de uso residencial multifamiliar, comercial, misto, industrial e coletivo, que possuem apenas um detentor dos alegados direitos, poderão ser comercializados para pessoas físicas ou pessoas jurídicas;

III. Os lotes de uso residencial multifamiliar, comercial, misto, industrial e coletivo, que possuem mais de um detentor dos alegados direitos, poderão ser comercializados apenas para pessoas jurídicas;

§ 1º. Quando se tratar de imóvel com mais de um ocupante, compete ao adquirente a realização de incorporação para criação de unidades autônomas.

§ 2º. As Associações, Cooperativas ou Sociedade de Propósito Específico – SPE devem possuir previsão estatutária para aquisição de imóvel junto à TERRACAP.

Art. 5º. A venda direta, que trata a presente Resolução, poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial por pessoa física ou jurídica, nos termos do art. 4º desta Resolução.

Parágrafo Único. Em caso de interessado casado, em qualquer regime de casamento, ou que viva em situação de união estável, ficará limitada a homologação de um único terreno com edificação de uso residencial unifamiliar ou multifamiliar, e outro não residencial de uso comercial, misto e industrial existente por casal.

Art. 6º. Fica a Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET autorizada a retificar e/ou revogar o edital, desde que o faça de forma tempestiva e devidamente justificada.

Art. 7º. As alienações regidas por esta Resolução serão conduzidas por Comissão específica instituída por ato do Presidente da Terracap, denominada Comissão Permanente de Venda Direta - COVED e abrange os imóveis localizados em Áreas de Regularização de Interesse Específico - ARINEs, definidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/DF, conforme Lei Complementar Distrital nº 803, de 25 de abril de 2009, com alterações decorrentes da Lei Complementar Distrital nº 854 de 15 de outubro de 2012, por meio do Programa de Venda Direta, cujas atribuições são estabelecidas por decisão da Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET e atuação de acordo com os termos da Lei Federal.

II) DA PARTICIPAÇÃO:

Art. 8º. Poderão participar do Programa de Venda Direta realizado pela TERRACAP pessoas físicas e pessoas jurídicas que sejam ocupantes/interessados dos respectivos imóveis, de acordo com o que dispõe o Inciso-VIII do art. 11 da Lei Federal nº 13.465 de 11/07/2017.

Art. 9º. A participação no Programa de Venda Direta realizado pela TERRACAP implica no pleno conhecimento e integral concordância com os termos desta Resolução, do Edital de Chamamento, seus anexos e instruções, bem como observância às Resoluções, às decisões da Diretoria Colegiada da TERRACAP - DIRET e aos normativos pertinentes.

Art. 10. O Cadastramento tem como finalidade identificar as pessoas físicas ou pessoas jurídicas que se enquadram na presente Resolução, interessadas em participar do Programa de Regularização Fundiária por meio da Venda Direta, devendo, para tanto, preencher formulário padrão encontrado em seu sítio: www.terracap.df.gov.br, ou em outros meios disponibilizados pela TERRACAP.

§1º. Somente fará jus a descontos na aquisição do imóvel, o participante que se cadastrar.

§2º. A TERRACAP tornará publica a abertura e fechamento do cadastramento.

IV) DO EDITAL DE CHAMAMENTO PARA VENDA DIRETA – REURB:

Art. 11. A TERRACAP publicará Edital de Chamamento para Alienação de Imóveis objeto desta Resolução, dando conhecimento dos requisitos e das condições para sua aquisição por meio do Programa Venda Direta, regulamentado por decisão da Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET.

Parágrafo Único. O Edital de Chamamento listará os imóveis incluídos no Programa e sua respectiva avaliação, as condições de participação e enquadramento no Programa, as condições de aquisição e financiamento dos imóveis e as minutas de escritura e de concessão, conforme regulamentação por meio de decisão da Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET.

Art. 12. Os ocupantes/interessados na aquisição dos imóveis, objeto desta Resolução, identificados no Edital de Chamamento que atenderem aos critérios estabelecidos no item "II - DA PARTICIPAÇÃO" deverão apresentar à TERRACAP proposta de manifestação de aquisição, juntamente com a documentação elencada no Edital de Chamamento, em cumprimento à regulamentação por meio de decisão da Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET.

Parágrafo Único. Iniciado o processo administrativo, sendo constatada a ausência ou necessidade de documentação diversa, a unidade responsável perante o qual tramita o processo providenciará a comunicação da exigência ao interessado, ficando o processo sujeito a sobrestamento até que cumprida a exigência.

V) DAS CONDIÇÕES PARA VENDA:

Art. 13. Fica limitada a homologação/ alienação de, no máximo, dois imóveis, sendo um residencial e um não residencial edificados a cada participante, atendidas as condições estabelecidas nesta Resolução e que serão especificadas no Edital de Chamamento.

§1º. Nos casos em que for necessário implementar adequações no projeto de parcelamento, remembramento e/ou desmembramento do lote de acordo com o interesse público ou a conveniência administrativa, a Terracap poderá, justificadamente:

I. Celebrar com ocupante/interessado Instrumento Público de Concessão de Uso com Opção de Compra; ou

II. Excluir o item do Edital de Chamamento por meio de decisão da Diretoria Colegiada da Terracap – DIRET.

§2º. Na hipótese do inciso I do § 1º, o instrumento público de concessão de uso com opção de compra conterà cláusula de obrigação de assinar a escritura pública de compra e venda, assim que o impedimento para sua lavratura seja sanado.

§3º. Na hipótese do inciso I do § 1º, a TERRACAP terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da homologação do resultado da venda direta, para solucionar as pendências do

projeto, no âmbito desta Empresa, de modo que permita a concretização da alienação, devendo justificar fundamentadamente no caso de ultrapassar este prazo.

§4º. Os ocupantes de terrenos com destinação de uso misto que mantêm apenas ocupação do terreno com edificação residencial unifamiliar, e que manifestem opção pelo uso restrito à efetiva ocupação residencial poderão adquirir esses lotes nas mesmas condições dos terrenos residenciais unifamiliares.

§5º. A venda dos terrenos de uso misto de que trata o §4º, será feita com cláusula condicionante na escritura pública de compra e venda estabelecendo uso restrito residencial unifamiliar, nos termos do §2º do Art. 36 desta Resolução.

§6º. Caso o adquirente opte por retirar a restrição tratada no §5º, ele deverá pagar a diferença atualizada, baseada em nova avaliação de mercado realizada pela TERRACAP, entre o preço de venda.

§7º. Na hipótese de o adquirente ou eventual sucessor, a qualquer tempo, descumprir a restrição de uso tratada no § 5º, a TERRACAP deverá ser indenizada no valor correspondente à diferença entre o preço de venda do lote de uso residencial unifamiliar, este atualizado monetariamente com base no índice de correção indicado no respectivo Edital de Chamamento, e o preço do lote de uso misto, apurado em nova avaliação do valor de mercado realizada pela TERRACAP, deduzidos deste o valor da infraestrutura implantada pelos moradores e a valorização dela decorrente.

Art. 14. Na hipótese de a TERRACAP ficar impedida de receber pagamento inicial e/ou de lavrar a Escritura Pública de Compra e Venda, no prazo estabelecido nesta Resolução, o valor do imóvel será atualizado monetariamente na forma prevista nesta Resolução.

Art. 15. Não serão alienados por meio da venda direta os lotes em que houver litígio judicial entre particulares sobre a ocupação do terreno. A venda será realizada após decisão judicial definitiva ou celebrado acordo judicial ou extrajudicial ou extinto o processo, por desistência, homologado pelo juiz.

Parágrafo Único. Após decisão judicial definitiva ou celebrado acordo judicial ou extrajudicial ou extinto o processo, por desistência, homologado pelo juiz, o lote poderá ser alienado por meio de licitação pública, nos termos do regulamento de venda da TERRACAP, uma vez restando configurado o desinteresse pela aquisição do imóvel mediante o programa de venda direta.

VI) DOS CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO DO PREÇO DOS LOTES

Art. 16. Na avaliação dos imóveis a serem regularizados por meio desta resolução, o valor do imóvel será definido utilizando-se como referência o valor de mercado, e abatendo-se deste o valor da infraestrutura essencial implantada pelos moradores bem como a valorização decorrente desta implantação.

Parágrafo Único. Para os fins do *caput*, considera-se como infraestrutura essencial os equipamentos definidos no art. 26 do Decreto Distrital n.º 40.254/2019.

Art. 17. A avaliação do valor de mercado será realizada por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e a valorização decorrente de implantação de infraestrutura realizada pelo Método Involutivo, em consonância com a Norma Técnica de Avaliação de Bens, NBR 14.653, para os terrenos de que trata a presente Resolução.

Parágrafo Único. Para atendimento deste artigo, serão realizadas vistorias técnicas para verificação de situação de ocupação e infraestruturas existentes.

VII) DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

Art. 18. A aquisição do imóvel incluso no Programa Venda Direta poderá ser feita diretamente com a

TERRACAP, à vista ou parcelada, ou financiada por agente financeiro.

Art. 19. Em caso de contratação direta com a TERRACAP e financiamento do saldo devedor, deverão ser observadas as seguintes condições:

I. as Escrituras Públicas de Compra e Venda terão cláusula de alienação fiduciária em garantia na forma da Lei Federal n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, podendo ser substituída de acordo com normas internas da Terracap;

II. o valor nominal da prestação será calculado de acordo com o Sistema de Amortização Constante - SAC ou Sistema PRICE de Amortização, considerando a taxa de juros, o prazo de financiamento e o saldo devedor a financiar;

III. a taxa de juros bem como a metodologia de atualização monetária serão as descritas no art.23, parágrafos 1º e 2º e incisos I, II e III, da presente Resolução;

IV. na hipótese de atraso no pagamento, as prestações serão estas acrescidas das penalidades previstas no art.25 desta Resolução e no Edital de Chamamento;

V. os prazos de financiamento com a TERRACAP serão definidos por ato da Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET;

VI. o pagamento do valor nominal será efetuado, exclusivamente, em moeda corrente (real);

VII. os critérios para análise econômico-financeira dos adquirentes, serão definidos por ato da Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET;

VIII. na hipótese de financiamento com a TERRACAP, será exigido, para as pessoas físicas, a apresentação de seguro MIP – Morte e Invalidez Permanente, a ser contratado pelo comprador e com data de vigência até o vencimento da última parcela do financiamento, junto com a certidão de regularidade da instituição seguradora, emitida pela Superintendência de Seguros Privados (SUSEP).

Art. 20. Será verificado se o participante está em litigância com a TERRACAP tendo por objeto a área ou o condomínio ou o lote a serem regularizados por meio da venda direta.

Parágrafo único. Caso o interessado esteja litigando judicialmente contra a TERRACAP, em processos que tenham por objeto, direta ou indiretamente, os fatos relacionados ao programa de venda direta, vinculados ao imóvel que pretenda adquirir, no ato de apresentação de sua proposta deverá firmar compromisso de suspensão, renúncia, transação ou desistência do feito judicial até a última oferta da venda direta, como condição para participação no programa.

Art. 21. A TERRACAP poderá conceder descontos ao participante que realizar o cadastramento previsto nesta Resolução, conforme regras estabelecidas neste artigo.

§1º. Fará jus ao desconto de 25% sobre o valor final do imóvel, para fins de regularização, o participante que estiver devidamente cadastrado no Programa de Venda Direta da TERRACAP e optar pelo pagamento à vista. Porém, o referido desconto será conferido apenas ao interessado que aderir ao primeiro Edital de Chamamento.

§2º. Fará jus a desconto de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o saldo devedor o adquirente de imóvel objeto de REURB-E, contemplado nesta Resolução, que, no prazo de até 1 (um) ano contado da data da publicação da homologação da proposta de compra, optar pela quitação do imóvel, nos termos do art. 39 desta Resolução.

VIII) DO CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR:

Art. 22. Considerar-se-á como saldo devedor inicial a parcelar, o valor ofertado em reais, deduzido o valor da entrada, quando for o caso, consignado na proposta de compra.

Art. 23. Sobre o saldo devedor incidirão:

§1º. Juros, a partir da data da publicação da habilitação, de 0,55% (zero vírgula cinquenta e cinco por cento) ao mês;

§2º. Observado o disposto no parágrafo anterior, a atualização monetária ocorrerá da seguinte forma:

I. para os financiamentos com periodicidade inferior a 12 (doze) meses, contados a partir da data da publicação da habilitação, não incidirá atualização monetária;

II. para os financiamentos com periodicidade igual ou superior a 12 (doze) 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 2 (dois) meses anteriores, corrigindo-se o valor da prestação, a partir da data da publicação da habilitação, de acordo de acordo com a variação relativa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), calculado de acordo com a variação Pro-Rata Tempore Die. Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE);

III. para os financiamentos com periodicidade igual ou superior a 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da publicação da habilitação, incidirá atualização monetária mensal, na forma descrita na alínea anterior.

IX) DO CÁLCULO DE PRESTAÇÕES, MULTAS E SUSPENSÃO:

Art. 24. Calcula-se o valor nominal da prestação, de acordo com o "Sistema de Amortização Constante - SAC" ou "Sistema PRICE de Amortização", considerando a taxa de juros, o prazo de financiamento e o saldo devedor a financiar.

Art. 25. 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. 26. Havendo determinação judicial de suspensão dos pagamentos, o saldo devedor do imóvel será atualizado monetariamente na forma prevista nesta Resolução.

X) DOS RECURSOS:

Art. 27. Os recursos deverão ser dirigidos à Comissão Permanente de Venda Direta – COVED da Terracap e protocolados diretamente no Núcleo de Documentação - NUDOC, localizado no térreo do Edifício Sede da TERRACAP, nos prazos definidos no Edital de Chamamento, de acordo com os termos da Lei Federal nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999.

Art. 28. A Comissão Permanente de Venda Direta – COVED deverá, motivadamente, negar ou dar provimento ao recurso interposto, no prazo constante em Edital de Chamamento, de acordo com os termos da Lei Federal nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, ou, no mesmo prazo estabelecido adotar as seguintes providências:

I. submeter o assunto ao Diretor de Comercialização - DICOM, que encaminhará a matéria para compor a pauta de reunião da Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET;

II. atribuir ao recurso interposto efeito suspensivo, presentes razões de interesse público, abrindo vistas do recurso ao ocupante do imóvel em procedimento de regularização de que trata esta Resolução.

XI) DOS PRAZOS, PAGAMENTOS, DA ESCRITURA E DO REGISTRO:

Art. 29. Os ocupantes/interessados de imóveis em procedimento de regularização nos termos desta Resolução deverão observar os prazos recursais dispostos nesta Resolução, em decisão da Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET ou no Edital de Chamamento, em cumprimento aos termos da Lei Federal nº 9.784 de 29 de janeiro de 1999.

Art. 30. O ocupante/interessado que cumprir os requisitos desta Resolução terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos para assinatura da escritura a partir de sua notificação pelo cartório de notas, cabendo prorrogação, devidamente motivada, nos termos de norma específica da Terracap.

Parágrafo Único. Caso não haja assinatura da escritura no prazo estabelecido, a venda será cancelada e as parcelas pagas revertidas a favor da TERRACAP.

Art. 31. O pagamento dos tributos relacionados ao imóvel, Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, das taxas de lavratura da escritura e de seu registro, assim como do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, será de responsabilidade do ocupante/interessado.

§1º. A Terracap fica autorizada a promover a quitação dos tributos, taxas e impostos exigíveis à escrituração, nos casos em que o ocupante/interessado declarar interesse desse pagamento pela Companhia, autorizando que os valores sejam agregados ao saldo devedor.

§2º. O Imposto Predial e Territorial Urbano-IPTU deverá estar adimplente no ato da escrituração, não sendo impedimento para a análise e habilitação da proposta de compra.

Art. 32. Nos casos de pedido de parcelamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, o prazo para assinatura da escritura poderá ser prorrogado pelo prazo do parcelamento concedido pelo órgão competente do Distrito Federal, desde que devidamente comprovado.

Parágrafo Único. Após comprovação do pagamento integral do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI o adquirente terá, obrigatoriamente, que assinar a escritura no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar do vencimento da última parcela do referido imposto.

Art. 33. O adquirente habilitado, independente da forma do pagamento, deverá comparecer na sede da TERRACAP no prazo de até 10 (dez) dias corridos a contar da publicação da habilitação no DODF, para obtenção do respectivo boleto.

§1º. O adquirente habilitado poderá, dentro do prazo especificado no caput deste artigo, solicitar o envio do boleto de pagamento por meio eletrônico pelo canal de atendimento GEATE/GAC.

§2º. No caso de optar pela compra sem entrada, terá o prazo de até 30 (trinta) dias corridos para recolher o valor da primeira parcela, a contar da publicação do resultado da habilitação.

§3º. No caso de optar pela compra com entrada, deverá recolhê-la no prazo de até 20 (vinte) dias corridos a contar da publicação da habilitação, vencendo-se a primeira parcela do financiamento, 30 (trinta) dias corridos após o decurso do prazo final concedido para pagamento da entrada.

§4º. No caso de optar pela compra com pagamento à vista, deverá recolher o valor da compra no prazo de até 20 (vinte) dias corridos, a contar da publicação da habilitação.

§5º. Gozará do mesmo prazo estabelecido no caput deste artigo, o adquirente que desejar alterar as condições da proposta de compra. Após esse prazo, o adquirente só poderá requerer a quitação do imóvel ou a amortização do saldo devedor.

§6º. No caso de optar pela compra com pagamento via instituição financeira, deverá recolher o valor da compra no prazo de 8 (oito) dias a contar da data de registro da escritura em cartório de registro de imóveis.

XII) DAS PENALIDADES:

Art. 34. Caso não sejam cumpridos os termos e prazos previstos no Edital de Chamamento a TERRACAP declarará cancelado o negócio, aplicando ao adquirente:

- I. Para imóvel não escriturado - a penalidade de retenção dos pagamentos efetuados;
- II. Para imóvel escriturado:
 - a) Escritura de compra e venda: as regras da alienação fiduciária;
 - b) Escritura de concessão de uso: rescisão do contrato.

Parágrafo Único. Nas hipóteses dos incisos I e II o imóvel será incluído em futura licitação.

XIII) DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA:

Art. 35. A Escritura Pública de compra e venda deverá contemplar, no mínimo, as seguintes cláusulas:

- I. Identificação das partes;
- II. Informação de que se trata de venda com dispensa de licitação, nos termos da Lei nº 13.465, de 11/07/2017 e demais legislações aplicáveis;
- III. Caracterização do lote e seu preço, conforme avaliação feita pela TERRACAP;
- IV. Valor e quantidade das prestações e seu reajuste pelo Sistema PRICE ou Sistema SAC;
- V. Fórmula e índices de reajuste do saldo devedor;
- VI. Penalidades aplicáveis por atraso no pagamento das parcelas mensais e atualização monetária até o efetivo pagamento;
- VII. Alienação Fiduciária prevista no art. 22, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, incidindo sobre o lote e as benfeitorias nele edificadas, podendo ser substituída de acordo com normas internas da Terracap. Possibilidade de transferência do imóvel para terceiros, além das hipóteses de sucessão legítima, sem a necessidade de quitação prévia do saldo devedor, desde que haja anuência da TERRACAP, mediante pagamento de taxa administrativa, estabelecida em normativo interno e aprovação de análise econômico-financeira do pretense adquirente, realizada nos termos de ato normativo próprio da TERRACAP;
- VIII. Possibilidade de transferência do imóvel para terceiros, além das hipóteses de sucessão legítima, sem a necessidade de quitação prévia do saldo devedor, desde que haja anuência da TERRACAP, mediante pagamento de taxa administrativa, estabelecida em normativo interno e aprovação de análise econômico-financeira do pretense adquirente, realizada nos termos de ato normativo próprio da TERRACAP;
- IX. Possibilidade de amortização e/ou quitação antecipada do saldo devedor mediante atualização pelo IPCA - IBGE desde o vencimento da primeira parcela ou da última atualização até o dia da efetiva quitação ou amortização acrescida dos juros equivalentes ao financiamento embutidos na prestação referente ao mês em que estiver sendo efetuada a antecipação;
- X. Irretratabilidade da venda após cumprimento de todas as cláusulas e condições do negócio feito, independente de outorga de outra escritura;
- XI. Responsabilidade do adquirente de promover as adequações urbanísticas e ambientais (demolições, reparos e ajustes) exigidas nas edificações existentes no lote adquirido, sob pena de execução pelo poder público ou por determinação deste com ressarcimento dos custos pelo proprietário do imóvel, ora contratante;
- XII. Obrigação de fazer consistente na apresentação da Carta de Habite-se no prazo de 36 (trinta e seis) meses;

XIII. As penalidades aplicáveis e previstas nesta Resolução e no Edital de Chamamento.

§1º. No caso do imóvel cedido informalmente a terceiros sem a devida anuência da TERRACAP, será cobrada do adquirente uma multa administrativa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel atualizado pela TERRACAP de acordo com o valor de mercado, que será incorporado ao saldo devedor para quitação.

§2º. No caso do § 2º, do artigo 13 desta Resolução, deverá constar, obrigatoriamente, cláusula condicionante na escritura pública de compra e venda estabelecendo uso restrito residencial unifamiliar, com cláusula de averbação para conhecimento de terceiros quanto à restrição do uso do imóvel.

I. no caso de pretender fruir do uso misto, a obrigação do promitente comprador de pagar à Terracap a diferença atualizada por nova avaliação de mercado realizada pela TERRACAP, entre o preço de venda do terreno de uso residencial e o preço de venda do terreno destinado a uso misto;

II. no caso de aplicação da alienação fiduciária, a diferença atualizada será acrescida ao valor da dívida a título de encargo contratual.

XIV) DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

Art. 36. Fica a Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET autorizada a aprovar Edital de Chamamento para Venda Direta, bem como apreciar e decidir os casos omissos.

Art. 37. Nos casos em que a Escritura Pública de Compra e Venda não puder ser firmada, em razão do contido no §1º do artigo 13 desta Resolução, será firmado o **Instrumento Público de Concessão de Uso com Opção de Compra**, contendo, no mínimo, as seguintes obrigações:

I. Pagar à CONCEDENTE, pelo uso do imóvel, uma taxa mensal de concessão equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor de venda do imóvel, conforme avaliação feita pela Terracap, com pagamento até o último dia útil de cada período de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data de assinatura do instrumento;

II. O valor da taxa de concessão deverá ser corrigido monetariamente, com periodicidade de 12 (doze) meses, a partir da assinatura do instrumento, conforme atualização prevista no art. 23, desta Resolução;

III. Ocorrendo atraso no pagamento da taxa de concessão, será seu valor acrescido de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de atraso, incidindo, também, correção monetária entre a data de seu vencimento e do efetivo pagamento, calculada nos termos desta Resolução;

IV. Havendo Rescisão Contratual, as taxas de ocupação pagas não serão ressarcidas, perdendo o (a) CONCESSIONÁRIO (A) em favor da CONCEDENTE todos os valores pagos, sem direito a indenização ou reembolso das benfeitorias e acessões realizadas no imóvel;

V. De pagamento de todas as taxas e impostos, inclusive a de iluminação pública, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, ou o seu ressarcimento à CONCEDENTE, desde a época da efetiva ocupação, respeitados os casos de isenções concedidas por lei;

VI. Cláusula prevendo a assinatura da escritura definitiva de compra e venda, assim que o impedimento para sua lavratura for afastado;

VII. Ao exercer a opção de compra do imóvel, o preço será o de mercado, constante do Laudo de Avaliação realizado pela Terracap na assinatura da concessão, deduzidos a infraestrutura implantada pelo morador, a valorização decorrente dessa infraestrutura e os valores pagos a título de taxa de concessão, todos corrigidos conforme art. 23, desta Resolução, ressalvadas quaisquer adequações futuras no projeto do lote;

VIII. Cláusula resolutiva expressa no caso de não pagamento de 03 (três) parcelas consecutivas ou 06 (seis) alternadas, prevendo a adoção de medidas judiciais visando o recebimento do débito ou a rescisão do contrato, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;

IX. Cláusula em que as partes se comprometem a cumprir as determinações exigidas pela legislação aplicável, na hipótese de não efetivação do registro em face de restrições administrativas, ambientais ou legais. Na impossibilidade de regularização, não caberá qualquer responsabilidade por parte da CONCEDENTE, não respondendo ela por quaisquer perdas e danos;

X. Estar em dia com as obrigações contratuais para a lavratura da escritura definitiva do imóvel.

Art. 38. Para fins de regularização poderá ser firmado Instrumento Público de Concessão de Uso, em áreas passíveis de regularização em que o plano de ocupação esteja devidamente aprovado pendente de registro cartorial.

I. O Contrato será firmado após a análise da documentação comprobatória de posse do imóvel bem como a do interessado;

II. A documentação exigida será a mesma necessária para a proposta de compra por meio da venda direta.

Art. 39. A Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET, a partir da vigência dessa Resolução, fica autorizada a disponibilizar todos os imóveis por até 3 (três) editais de chamamento, observando-se o seguinte:

I. Os imóveis que forem adquiridos por ocasião do primeiro edital de chamamento, farão jus ao desconto de 25% para pagamento à vista, bem como aos descontos de infraestrutura e valorização;

II. Os imóveis que forem adquiridos por ocasião do segundo edital de chamamento farão jus aos descontos de infraestrutura e valorização;

III. Os imóveis contemplados em terceiro edital serão disponibilizados com o valor de mercado.

Parágrafo Único. Os imóveis já disponibilizados em chamamentos anteriores e que não tenham recebido proposta de adesão, poderão ser objeto de até 3 (três) novos chamamentos, desde que seja observado, a partir de agora, a regra imposta por este artigo.

Art. 40. Após o imóvel ter sido objeto de 3 (três) editais de chamamento, sem apresentação de proposta de adesão por parte do ocupante, presumir-se-á renunciado o direito a aquisição por meio da venda direta, autorizando a Terracap incluir o imóvel em licitação nos moldes do regulamento específico.

Art. 41. Para fins de regularização fundiária de imóveis ocupados com edificação de uso comercial localizados em Área de Regularização de Interesse Social – ARIS, em terrenos de propriedade desta TERRACAP, por meio de venda direta, poderão ser aplicadas as mesmas condições definidas nesta Resolução, exceto as deduções relativas ao valor da infraestrutura implantada, bem como da valorização decorrente dessa implantação, tendo em vista que a infraestrutura foi realizada pelo Poder Público.

Art. 42. Ficam revogadas todas as disposições em contrário, especialmente a Resolução nº 256/2019-CONAD, de 24/04/2019.

ESPEDITO HENRIQUE DE SOUZA JÚNIOR

Presidente - Representante do Distrito Federal

RAPHAEL VIANNA DE MENEZES

Conselheiro - Representante do Distrito Federal

IZIDIO SANTOS JUNIOR

Conselheiro - Representante do Distrito Federal

ARTHUR CEZAR DA SILVA JUNIOR

Conselheiro - Representante do Distrito Federal

NEY FERRAZ JÚNIOR

Conselheiro - Representante do Distrito Federal

ALIENDRES SOUTO SOUSA

Conselheiro - Representante dos Empregados

JÔNATHAS ASSUNÇÃO SALVADOR NERY DE CASTRO

Conselheiro - Representante da União

MAURO BENEDITO DE SANTANA FILHO

Conselheiro - Representante da União

MARCO AURÉLIO DE ALMEIDA ROSA

Conselheiro - Representante da União

RICARDO SORIANO DE ALENCAR

Conselheiro - Representante da União



Documento assinado eletronicamente por **IZIDIO SANTOS JUNIOR - Matr. 2870-3, Conselheiro(a) de Administração**, em 26/03/2021, às 10:54, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ESPEDITO HENRIQUE DE SOUZA JUNIOR - Matr. 12166-5, Presidente do Conselho de Administração**, em 26/03/2021, às 11:02, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **NEY FERRAZ JUNIOR - Matr. 12165-7, Conselheiro(a) de Administração**, em 26/03/2021, às 11:35, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ALIENDRES SOUTO SOUSA, Conselheiro(a) de Administração**, em 26/03/2021, às 13:05, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **RAPHAEL VIANNA DE MENEZES - Matr. 12153-3, Conselheiro(a) de Administração**, em 26/03/2021, às 13:24, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JÔNATHAS ASSUNÇÃO SALVADOR NERY DE CASTRO Matr 12161-4, Conselheiro(a) de Administração**, em 27/03/2021, às 00:07, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ARTHUR CEZAR DA SILVA JUNIOR - Matr. 12157-6, Conselheiro(a) de Administração**, em 29/03/2021, às 18:30, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MARCO AURÉLIO DE ALMEIDA ROSA - Matr. 12167-3, Conselheiro(a) de Administração**, em 30/03/2021, às 11:48, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MAURO BENEDITO DE SANTANA FILHO - Matr. 12159-2, Conselheiro(a) de Administração**, em 30/03/2021, às 13:14, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **58265697** código CRC= **6FC1C41E**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF

33422402

0111-000422/2017

Doc. SEI/GDF 58265697