**CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

**SESSÃO 1862ª - REALIZADA EM: 22/05/2018**

# RESOLUÇÃO Nº 251

**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 com edificação residencial unifamiliar existente, com dispensa dos procedimentos da Lei Federal nº 8.666, de 21/06/1993, 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 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 246/2017-CONAD, em cumprimento aos princípios constitucionais que norteiam a Administração Pública, notadamente legalidade, celeridade, moralidade, publicidade, eficácia e economicidade;

**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, ocupados por população não caracterizada como de interesse social, com a finalidade de integrá-los ao contexto legal das cidades e garantir o direito social à moradia regular e titulada;

**CONSIDERANDO** a necessidade de definir os procedimentos a serem aplicados, no âmbito da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, para venda direta de imóveis de propriedade da Terracap, localizados em ARINE - Área de Regularização de Interesse Específico - áreas essas definidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal-PDOT/DF, Lei Complementar nº 803, de 25/04/2009 - para fins de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E) no Distrito Federal, constituídos por lotes de terreno residenciais unifamiliares de propriedade da empresa, por seus ocupantes, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11/07/2017;

**CONSIDERANDO** que a regularização fundiária, insculpida 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 da dignidade da pessoa humana, do direito à moradia e da função social da propriedade;

**CONSIDERANDO** que a TERRACAP, na função de Agência de Desenvolvimento Econômico do Distrito Federal, proprietária dos imóveis em áreas passíveis de regularização, tem no seu Planejamento Estratégico o Programa de Regularização de Áreas Urbanas, contribuindo para garantir a regularidade do patrimônio fundiário no Distrito Federal;

**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 artigo 98, da Lei 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,** mais, a necessidade de regularização destas áreas onde residem as pessoas que podem ser beneficiadas pela legislação citada, com a finalidade, inclusive, de evitar prejuízos à TERRACAP, evitando-se, assim, discussões judiciais infindáveis e desaconselháveis, com pagamentos de indenizações que poderão ser impostos pelo Poder Judiciário;

**CONSIDERANDO,** por fim, que a recuperação econômica do país se dá de forma gradual, o enorme custo para obtenção de recursos em agências bancárias, a necessidade de busca de recursos no sentido de tentar minorar os prejuízos sofridos pela TERRACAP como é público e notório, especialmente com relação à construção do estádio Mané Garrincha, bem como garantir os investimentos em seus empreendimentos.

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

## I) DISPOSIÇÕES BÁSICAS:

**Art. 1º.** A presente Resolução disciplina procedimentos do programa venda direta, para fins da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E), de que trata a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para alienação de terrenos com edificação residencial unifamiliar existente 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 nº 13.465, de 11/07/2017; Decreto Distrital nº 38.179, de 05/05/2017; Decreto Distrital nº 38.333, de 13/07/2017; no Código Civil Brasileiro - Lei Federal nº 10.406, de 10/01/2002; dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21/06/1993, e desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016.

**Art. 2º.** Serão alienados tão somente os terrenos com edificação residencial unifamiliar existente.

**Parágrafo Único**. Compreende-se por Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - Reurb-E, as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais de interesse específico ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

**Art. 3º.** A alienação será estritamente vinculada aos termos do Edital regido por esta Resolução, sendo, tanto a TERRACAP, como os adquirentes que atenderem às condições estabelecidas no Edital, obrigados a dar fiel cumprimento aos seus dispositivos.

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

**Art. 4º**. Fica a Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET autorizada a alterar a data abertura da venda direta e/ou revogá-la no todo ou em parte, desde que o faça em data anterior à abertura dos trabalhos.

**§1º**. Fica a Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET autorizada a revogar o edital de venda no todo ou em parte antes da divulgação do resultado, sem que caiba ao participante ressarcimento ou indenização de qualquer espécie, por razões de interesse público decorrentes de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar tal conduta, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado;

**§2º**. Além da Diretoria Colegiada - DIRET, fica autorizada a Diretoria de Comercialização e de Novos Negócios - DICOM a excluir itens antes da realização da venda, por motivo determinante de interesse da administração, mediante ato motivado do Diretor.

**Art. 5º.** 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 nº 803, de 25 de abril de 2009, e suas alterações por meio do Programa de Venda Direta, cujas atribuições estão discriminadas em tópico específico.

## II) DA PARTICIPAÇÃO:

**Art. 6º.** Poderão participar do Programa de Venda Direta realizado pela TERRACAP, somente pessoas físicas que sejam ocupantes dos respectivos imóveis, de acordo com o que dispõe o Inciso-VII do art. 11 da Lei nº 13.465/2017.

**§1º**. 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 residencial unifamiliar existente por casal;

**§2º**. Os terrenos com edificação residencial unifamiliar existente serão comercializados tão somente para pessoas físicas, sendo indeferidas as propostas de compra apresentadas por pessoas jurídicas.

**Art. 7º.** O interessado, antes de preencher sua proposta de compra, declara que:

**I.** na data de 22 de dezembro de 2016 já ocupava o imóvel;

**II.** não possui outro imóvel residencial no Distrito Federal;

**III.** simulou, para o caso de pagamento a prazo o valor da primeira prestação, no sítio da Terracap ou junto à Divisão de Atendimento ao Cliente - DIATE;

**IV.** esclareceu todas as suas dúvidas a respeito do Edital de convocação e buscou todas as informações necessárias, podendo recorrer à TERRACAP, Divisão de Atendimento ao Cliente - DIATE, localizada no Térreo do Edifício Sede, de segunda a sexta-feira, das 7h às 19h, para obter informações do imóvel, ou ainda pelos telefones: (61) 3342-2525, 3342-1103, 3342-2978 e 3342-2014.

**Art. 8º.** A participação do interessado implica no pleno conhecimento e integral concordância com os termos desta Resolução, seus anexos e instruções, bem como observância às Resoluções, e normativos pertinentes.

## III) DO CADASTRAMENTO:

**Art. 9º.** O Cadastramento tem como finalidade identificar as pessoas físicas, ocupantes de terrenos com edificação residencial unifamiliar existente, localizados nas ARINES, 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, anexando a este os seguintes documentos:

**I.** Cópia de documentos pessoais (carteira de Identidade, CPF);
**II.** Cópia do comprovante de residência (contas de água, energia, ou telefone, ou outros comprovantes, desde que devidamente justificado);
**III.** Cópia de documento que comprove a aquisição dos alegados direitos do imóvel de terceiro (contrato de compra e venda, cessão de direitos, dentre outros).

**Parágrafo Único** - Somente poderá fazer jus a descontos na aquisição do imóvel, o interessado que se cadastrar na **forma prevista nesta Resolução.**

## IV) DO EDITAL DE VENDA:

**Art. 10.** A TERRACAP publicará Edital de Convocação para Alienação de Imóveis situados em ARINEs, dando conhecimento dos requisitos e das condições para sua aquisição por meio do Programa Venda Direta.

**Parágrafo Único.** O Edital 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.

## V) DA DOCUMENTAÇÃO PARA ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA:

**Art. 11**. Os ocupantes dos imóveis identificados no Edital que atenderem aos critérios estabelecidos no item "II - DA PARTICIPAÇÃO" deverão comparecer ao Edifício Sede da TERRACAP para apresentação dos originais dos seguintes documentos:

**I.** Carteira de Identidade;

**II.** Cadastro de Pessoa Física - CPF;

**III.** Documento comprobatório da aquisição dos alegados direitos do imóvel de terceiro (contrato de compra e venda, cessão de direitos, dentre outros) com data anterior a 22 de dezembro de 2016;

**IV.** Comprovante de residência (contas de água, energia ou telefone, ou outros comprovantes, desde que devidamente justificado), demonstrando a ocupação do imóvel até 22 de dezembro de 2016;

**V.** Certidão de Regularidade junto à Justiça Eleitoral;

**VI.** Certidão Negativa de bens imóveis do Distrito Federal (Certidão dos cartórios de registro de imóveis do promitente comprador, seu cônjuge ou companheiro (a) e filhos incapazes), que comprove não ser proprietário de imóvel residencial;

**VII.** Declaração de próprio punho de que não possui outro imóvel residencial no Distrito Federal;

**VIII.** Certidão Negativa de débito de IPTU/TLP;

**IX.** Ser maior de 18 (dezoito) anos ou emancipado.

## VI) DAS CONDIÇÕES PARA VENDA:

**Art. 12**. Fica limitada a homologação/alienação de um único terreno com edificação residencial unifamiliar existente a cada participante, atendidas as condições estabelecidas nesta Resolução e que serão especificadas no Edital.

**§1º**. Nos casos em que for necessário fazer adequações no projeto de parcelamento, remembramento e/ou desmembramento do lote, deverá ser firmado contrato de concessão de uso com opção de compra, nos mesmos moldes da escritura, contendo cláusula de obrigação de assinar a escritura definitiva, assim que o impedimento para sua lavratura seja afastado;

**§2º**. Terá a TERRACAP 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 contidas no parágrafo anterior, de modo que permita a concretização da alienação, devendo justificar fundamentadamente no caso de ultrapassar este prazo;

§3º. Os ocupantes de terrenos com destinação de uso misto que se enquadrem no disposto no art. 2º desta Resolução, mantendo 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 de que trata esta Resolução;

§4º. A venda dos terrenos de uso misto de que trata o parágrafo acima, isto é, com ocupação residencial unifamiliar, será feita com cláusula condicionante na escritura pública de compra e venda estabelecendo uso restrito residencial unifamiliar, que deverá ser averbada na matrícula do imóvel, nos termos do artigo 43 desta Resolução. Caso o comprador queira retirar a restrição referente à fruição da destinação de uso misto, o promitente comprador deverá pagar a diferença atualizada monetariamente entre o preço de venda do terreno de uso residencial e o preço de venda do terreno destinado a uso misto, isto é, o valor de mercado deduzidos o valor da infraestrutura implantada pelos moradores e a valorização decorrente dessa implantação, diferença atualizada conforme artigo 21 desta Resolução.

**Art. 13**. Não serão alienados por meio da venda direta os lotes em que houver disputa entre particulares sobre a ocupação do terreno.

**Parágrafo Único**. Esses lotes serão alienados por meio de licitação pública nos termos da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

**Art. 14.** O não comparecimento no prazo concedido para manifestação da opção de compra implicará, automaticamente, na renúncia ao direito de compra direta e, consequentemente, na disponibilização do imóvel para venda por licitação, a ser realizada pela TERRACAP, nos termos da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

## VII) DOS CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO DO PREÇO DOS LOTES:

**Art. 15**. Na avaliação dos imóveis identificados passíveis de aquisição por meio do Programa de Venda Direta, para fins de regularização, será utilizado o valor de mercado de cada unidade imobiliária e serão deduzidos o valor da infraestrutura implantada pelos moradores e da valorização decorrente desta implantação.

**Art. 16.** 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 com edificação residencial unifamiliar existente.

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

## VIII) DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

**Art. 17**. 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. 18**. 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 os descritos no art. 21, 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. 23 desta Resolução;

**V.** o prazo máximo de financiamento é de até 240 (duzentos e quarenta) meses;

**VI.** o prazo máximo de financiamento do imóvel, fixado no inciso anterior, será estabelecido de modo que o prazo de parcelamento somado à idade do adquirente não ultrapasse 1080 (mil e oitenta) meses.

**Art. 19**. A TERRACAP poderá conceder descontos ao interessado participante que realizar o cadastramento previsto nesta Resolução, conforme regras estabelecidas neste artigo.

**§1º**. Fará jus ao desconto o interessado que, cumprindo as disposições do caput deste artigo, pagar entrada igual ou superior a 5% (cinco por cento) do valor de venda do imóvel, na proporção da tabela abaixo:

| A VISTA / ENTRADA | DESCONTO |
|---|---|
| A VISTA | 25,00% |
| 95% | 23,75% |
| 90% | 22,50% |
| 85% | 21,25% |
| 80% | 20,00% |
| 75% | 18,25% |
| 70% | 17,50% |
| 65% | 16,25% |
| 60% | 15,00% |

| | |
|---|---|
| 55% | 13,75% |
| 50% | 12,50% |
| 45% | 11,25% |
| 40% | 10,00% |
| 35% | 8,75% |
| 30% | 7,50% |
| 25% | 6,25% |
| 20% | 5,00% |
| 15% | 3,75% |
| 10% | 2,50% |
| 5% | 1,25% |

**§2º**. Para valores intermediários da entrada, não discriminados na tabela, o percentual de desconto será determinado pela seguinte fórmula:

**D = 0,25 x E**

onde,

**E**: é o valor da Entrada, em percentagem do valor de venda do imóvel;

**D**: é valor do o Desconto, em percentagem do valor de venda do imóvel.

**§3º**. 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 350 (trezentos e cinquenta) dias contados da data da assinatura da proposta de compra, optar pela quitação do imóvel.

## IX) DO CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR:

**Art. 20**. 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. 21**. Sobre o saldo devedor incidirão:

**§1º**. Juros, a partir da data da assinatura da proposta de compra, de 0,4 % (zero vírgula quatro 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 apresentação da proposta, 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 apresentação da proposta, 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 apresentação da proposta, incidirá atualização monetária mensal, na forma descrita na alínea anterior.

## X) DO CÁLCULO DE PRESTAÇÕES, MULTAS E SUSPENSÃO:

**Art. 22**. 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. 23**. 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. 24**. Havendo determinação judicial de suspensão dos pagamentos, o saldo devedor do imóvel será atualizado monetariamente na forma prevista nesta Resolução.

## XI) DA COMISSÃO E SUAS ATRIBUIÇÕES:

**Art. 25**. O Programa de Venda Direta implementado pela TERRACAP será conduzido pela Comissão Permanente de Venda Direta – COVED, a qual terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir do termo final do prazo estipulado em Edital, para executar seus trabalhos, procedendo:

**I.** ao recebimento, conferência e análise da documentação apresentada;

**II.** ao encaminhamento da documentação à Diretoria de Administração e Finanças – DIRAF, para análise da capacidade financeira e determinação da margem consignável para parcelamento da venda;

**III.** à emissão de parecer conclusivo pela habilitação ou não do ocupante do imóvel para enquadramento no Programa Venda Direta;

**IV.** ao encaminhamento da lista dos ocupantes habilitados e inabilitados para publicação no DODF e à Divisão de Atendimento ao Cliente - DIATE para chamamento dos habilitados;

**V.** ao encaminhamento dos processos dos ocupantes habilitados ao NUCOM/GECOM/DICOM para emissão do Controle de Operação e das Guias para Pagamento da Entrada, quando for o caso.

**Art. 26**. Da decisão do resultado da fase de habilitação correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis a partir da publicação no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF para apresentação de recurso junto à Comissão Permanente de Venda Direta – COVED.

**§1º**. 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 residencial unifamiliar existente por casal.

**§2º**. Os terrenos com edificação residencial unifamiliar existente, de que trata esta Resolução, serão comercializados tão somente para pessoas físicas, sendo indeferidas as propostas de compra apresentadas por pessoas jurídicas.

## XII) 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.

**Parágrafo Único.** Os recursos intempestivos não serão conhecidos:

**Art. 28**. Qualquer cidadão pode oferecer impugnação aos termos do Edital, por irregularidade na aplicação da legislação que rege a matéria, devendo protocolar o pedido em até 05 (cinco) dias úteis antes da data para apresentação da documentação;

**Art. 29**. É facultado a qualquer participante/ocupante formular impugnações ou protestos, por escrito, relativamente aos termos do Edital, até o segundo dia útil que anteceder a data para apresentação da documentação.

**Art. 30**. A Comissão Permanente de Venda Direta – COVED deverá, motivadamente, negar ou dar provimento ao recurso interposto, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo adotar as seguintes providências:

**I.** submeter o assunto ao Diretor de Comercialização e de Novos Negócios - DICOM, com vistas à Diretoria Colegiada - DIRET, que encaminhará a matéria para compor a pauta da próxima reunião da Diretoria Colegiada - 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, por comunicação oficial, para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da comunicação, apresente impugnação ao recurso, se assim lhe convier.

## XIII) XIII) DOS PRAZOS, PAGAMENTOS, DA ESCRITURA E DO REGISTRO:

**Art. 31**. Na contagem dos prazos estabelecidos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento;

**Art. 32**. Só se iniciam e vencem prazos a serem estabelecidos nesta Resolução, em dia de expediente da TERRACAP;

**Art.. 33**. O horário de expediente da TERRACAP é das 7h às 19h.;

**Art. 34**. Os participantes/ocupantes de imóveis em procedimento de regularização nos termos desta Resolução deverão observar os prazos recursais dispostos nesta Resolução, sob pena de não conhecimento dos recursos apresentados;

**Art. 35**. O ocupante que cumprir os requisitos desta Resolução terá o prazo de 30 (trinta) dias para assinatura da escritura a partir da notificação da Terracap ao adquirente de que fez a remessa da minuta ao Cartório de Notas.

**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. 36**. O pagamento das taxas de lavratura da escritura e de seu registro será de responsabilidade do ocupante habilitado;

**Art. 37**. 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 pela Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal - SEF/DF, desde que devidamente comprovado.

**§1º**. 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, a contar do vencimento da última parcela do referido imposto.

**§2º**. Não cumprido quaisquer prazos estabelecidos, por culpa do participante/ocupante, a TERRACAP não efetivará a venda, declarando cancelado o

negócio, aplicando-se ao participante a penalidade de retenção da entrada prevista nesta Resolução e a inclusão do imóvel em futuros editais de licitação.

**Art. 38**. O adquirente habilitado, independente da forma do pagamento, deverá comparecer na sede da TERRACAP no prazo de até 10 (dez) dias a contar da publicação da habilitação no DODF, para obtenção do boleto.

**§1º**. No caso de optar pela compra sem entrada, terá o prazo de até 30 (trinta) dias para recolher o valor da primeira parcela, a contar da publicação do resultado da habilitação;

**§2º**. No caso de optar pela compra com entrada, deverá recolhê-la no prazo de até 20 (vinte) dias a contar da publicação da habilitação, vencendo-se a primeira parcela do financiamento, 30 (trinta) dias após o decurso do prazo final concedido para pagamento da entrada;

**§3º**. No caso de optar pela compra com pagamento à vista, deverá recolher o valor da compra no prazo de até 20 (vinte) dias, a contar da publicação da habilitação.

## XIV) DAS PENALIDADES:

**Art. 39**. A venda será cancelada nos casos em que não houver o pagamento da entrada inicial ou da primeira parcela para os adquirentes que optaram pelo financiamento sem entrada;

**Parágrafo Único**. Será cancelada a venda nos casos em que não houver o pagamento do valor integral para os adquirentes que optarem pela compra à vista.

**Art. 40**. A TERRACAP declarará cancelado o negócio, aplicando-se ao participante a penalidade de retenção dos pagamentos efetuados e a inclusão do imóvel em futuras licitações previstas nesta Resolução, caso não sejam cumpridos os termos previstos no edital;

**Art. 41**. O não pagamento das prestações mensais na forma estabelecida nesta Resolução, acarretará a aplicação das penalidades já descritas nos locais próprios e na escritura, assim como poderá acarretar a rescisão contratual por inadimplência.

**Parágrafo Único**. Na mesma pena incorrerá o adquirente que descumprir as obrigações e prazos pactuados na escritura de compra e/ou na concessão de uso, aplicando-lhe, no que couber, as disposições do artigo 42.

**Art. 42.** A não participação no processo de venda direta, nos termos desta Resolução, acarretará a perda dos benefícios nela previstos, com a adoção das medidas administrativas, visando a disponibilização do imóvel para alienação em processo específico de licitação pública.

## XV) DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA:

**Art. 43**. 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.

**VIII.** Possibilidade de transferência do lote para terceiros, com quitação prévia do saldo devedor, sob pena de perda do parcelamento ou, com pagamento de uma taxa administrativa de 10% (dez por cento) calculada sobre o valor do lote,

atualizado pela TERRACAP de acordo com o valor de mercado, mediante anuência prévia da TERRACAP, observado o inciso XIII deste artigo, para as situações previstas nos parágrafos 3º e 4º do artigo 12.

**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.** Nos casos dos parágrafos terceiro e quarto do artigo 12 desta Resolução, deverá constar, obrigatoriamente: cláusula condicionante na escritura pública de compra e venda estabelecendo uso restrito residencial unifamiliar e obrigação do promitente comprador de pagar à Terracap, no caso de pretender fruir do uso misto, a diferença atualizada monetariamente entre o preço de venda do terreno de uso residencial e o preço de venda do terreno de uso misto, isto é, o valor de mercado deduzidos o valor da infraestrutura implantada pelos moradores e a valorização decorrente dessa implantação, atualizada conforme artigo 21 desta Resolução; deverá, ainda, constar cláusula de averbação para conhecimento de terceiros quanto à restrição do uso do imóvel. No caso de aplicação da alienação fiduciária, a diferença atualizada monetariamente entre o preço de venda do terreno de uso residencial e o preço de venda do terreno de uso misto, aplicado o disposto na Lei nº 13.465/2017, será acrescida ao valor da dívida a título de encargo contratual.

**XIV.** As penalidades aplicáveis e previstas nesta Resolução e no Edital.

## XVI) DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

**Art. 44**. Fica a Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET autorizada a apreciar e decidir os casos omissos;

**Art. 45.** Fica, também, a Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET, autorizada a aprovar o Edital da Venda Direta, nos termos desta Resolução;

**Art. 46**. Nos casos em que a escritura pública de compra e venda não puder ser firmada, em razão do contido no parágrafo 1º do artigo 12 desta Resolução, será firmado o **Instrumento Particular de Concessão de Uso com Opção de Compra**, contendo, no mínimo, as seguintes obrigações:

**I.** De 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 artigo 21 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.** O 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 artigo 21 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;

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

**Art. 47**. 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.

**Parágrafo Único**. Decorridos 3 (três) meses, ou mais, a contar da data do impedimento supracitado, far-se-á nova avaliação do imóvel ou a atualização monetária do imóvel e adotar-se-á, para efeito de alienação, o maior dentre os valores encontrados.

**Art. 48**. O ocupante adquirente será o único responsável pelo pagamento de quaisquer tributos, preços públicos e demais encargos que acompanham o imóvel, ainda que vencidos e/ou a vencer, inclusive daqueles anteriores à aquisição do imóvel objeto do Edital.

**Art. 49**. O ocupante adquirente não poderá alegar desconhecimento das condições de alienação, das características do imóvel adquirido, bem como de eventual ausência de averbação de benfeitorias existentes, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo de sua responsabilidade a regularização dessas averbações junto ao Cartório de Registro de Imóveis, ao INSS, às Administrações Regionais e demais órgãos públicos

**Art. 50**. Aplicam-se as disposições desta Resolução aos procedimentos instruídos na vigência das Resoluções n.º 243/2017-CONAD e nº 246/2017-CONAD;

**Art. 51.** Ficam revogadas todas as disposições em contrário, especialmente a Resolução nº 246-CONAD, de 19/07/2017;

**Art. 52**. Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

**JULIO CESAR DE AZEVEDO REIS**
Presidente

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

**FABIANA DI LUCIA DA SILVA PEIXOTO**
Conselheiro - Representante do Distrito Federal

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

**ESPEDITO HENRIQUE DE SOUZA JUNIOR**
Conselheiro - Representante do Distrito Federal

**FRANCISCO BRUNO NETO**
Conselheiro - Representante da União

**MARCOS ADOLFO FERRARI**
Conselheiro - Representante da União

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

**GLEISSON CARDOSO RUBIN**
Representante da União