



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

Resolução SEI-GDF n.º 261/2019

Brasília-DF, 05 de setembro de 2019

Dispõe sobre procedimentos para avaliação de imóveis no âmbito da Terracap e define parâmetros para cálculo de preço público em razão de sua utilização.

**O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP**, no uso da competência que lhe confere o artigo 22, Inciso VIII, do ESTATUTO SOCIAL da TERRACAP, tendo em vista as informações contidas no processo nº 111.002.016/2016,

**Considerando** que a Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, criada pela Lei nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972, é Empresa Pública do Governo do Distrito Federal que tem por objetivo a execução, mediante remuneração, das atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal, compreendendo a utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, bem como passou a exercer, de acordo com a Lei Distrital nº 4.586, de 13 de julho de 2011, a função de Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal na operacionalização e implementação de programas e projetos de fomento e apoio ao desenvolvimento econômico e social do Distrito Federal;

**Considerando** a necessidade de aprimoramento das diretrizes administrativas da Terracap, particularmente no que se refere às operações de comercialização de imóveis, atividade precípua desta Empresa;

Considerando a necessidade de melhor adequar as normas vigentes, compatibilizando-as com a nova dimensão dada ao seu negócio organizacional, deixando a Terracap institucionalmente apta à satisfação de suas novas demandas como Agência responsável pelo desenvolvimento da Capital da República;

**Considerando** que os valores de Concessão de Direito Real de Uso aplicados no âmbito da política pública de regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias e demais áreas públicas ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas e por entidades de assistência social encontram-se definidos em Resoluções específicas do Conselho de Administração - CONAD;

**Considerando** o disposto na Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993, Lei Federal nº 10.931 de 02 de agosto de 2004 e o Código Civil Brasileiro, Lei Federal nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, e na Lei Federal nº 13.303 de 30 de junho de 2016;

**Considerando** os princípios constitucionais que norteiam a Administração Pública, notadamente legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, **RESOLVE:**

**CAPÍTULO I**  
**VENDA DE IMÓVEIS**  
**SEÇÃO I**

## VENDA EM GERAL

**Art. 1º.** O preço mínimo para venda de imóveis urbanos será fixado pelo valor de mercado, obtido através da metodologia preconizada pela NBR 5676/89 - Avaliação de imóveis Urbanos, e no que couber, da NBR 8951/85 - Avaliação de Glebas Urbanizáveis e NBR 8976/85 - Avaliação de Unidades Padronizadas.

### SEÇÃO II

#### VENDA DE ACRÉSCIMO DE ÁREA DE TERRENO

**Art. 2º.** O preço a ser fixado para as vendas referentes a possíveis acréscimos em áreas de terrenos pré existentes, tomará por base o valor do metro quadrado calculado para fins de venda, considerando as diretrizes urbanísticas do terreno existente.

**Parágrafo Único.** Quando houver necessidade de remanejamento de serviços públicos ou obras de urbanização, estes serviços correrão à conta do proprietário do terreno existente.

### CAPÍTULO II

#### PREÇO PÚBLICO PARA CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS URBANAS

**Art. 3º.** O preço público mensal da Concessão a ser estabelecida para efeito de remuneração pelo uso de áreas urbanas, ressalvados os casos específicos previstos em Resolução CONAD diversa, bem como de outros encargos, será obtido a partir do valor de mercado do imóvel em questão, observado o que se segue:

- I - Para Concessão de Uso e para Concessão de Direito Real de Uso de áreas urbanas será aplicado, como valor mínimo, percentuais definidos a partir de 0,3% a.m. (zero vírgula três por cento ao mês) do valor de mercado do imóvel a ser disponibilizado em licitação pública;
- II - Fica vedada a previsão de cláusula de opção de compra pelo concessionário;
- III - Poderá ser concedida carência de até 24 (vinte e quatro) meses, para início do pagamento da taxa de concessão, cujo valor será recalculado pela equação a seguir:

$$VCC = (K \times TC \times VMI \times C) / (C - Ca),$$

Onde,

VCC = valor da taxa mensal de concessão com carência, em reais.

K = fator de ajuste, em função do período de carência.

TC = percentual para cálculo do valor da taxa de concessão.

VMI = valor de mercado do imóvel, em reais.

C = período de concessão, em meses.

Ca = período de carência, em meses.

O fator de ajuste a ser adotado na equação depende do período de carência, conforme indicado na tabela a seguir:

Período de Carência, em meses	K
6 meses	1,0173
12 meses	1,0348
18 meses	1,0525
24 meses	1,0705

IV - O preço público da concessão será atualizado anualmente, com base na variação do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo do IBGE, calculado de acordo com a variação "Pro-Rata Tempore Die". Na hipótese de extinção deste indicador, o mesmo será substituído, nesta ordem, pelo INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE);

V - A cada 3 (três) anos, a Terracap promoverá a atualização do valor do preço público da concessão com base na reavaliação do Valor de Mercado do Imóvel;

VI - A transferência da condição de concessionária ou a alteração de uso fica condicionada à prévia anuência da Terracap, podendo gerar alteração do percentual do preço público para concessão na forma desta Resolução, a ser deliberado pela DIRET;

VII - Fica vedado o parcelamento irregular do solo;

VII - Deverá haver previsão expressa nos contratos de Concessão de Uso e de Concessão de Direito Real de Uso de que todas as benfeitorias executadas pelo concessionário incorporar-se-ão ao imóvel, sem direito a indenização quando do término do contrato e restituição à Terracap, bem como de que o concessionário é responsável por suportar de forma única e exclusiva todas as taxas, impostos e tributos que incidirem sobre o objeto da concessão, tais como IPTU, TLP, ITBI (neste caso apenas para CDRU), e outros pertinentes.

### CAPÍTULO III

#### CONCESSÃO DE USO E CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

**Art. 4º.** O preço mínimo do imóvel para a licitação destinada à Concessão de Uso ou à Concessão de Direito Real de Uso será fixado pelo valor de mercado específico, obtido através de metodologia preconizada pela NBR 5676/89 - Avaliação de Imóveis Urbanos, e no que couber, pela NBR 8976/85 - Avaliação de Unidades Padronizadas.

**Art. 5º.** Os contratos de Concessão de Uso e de Concessão de Direito Real de Uso terão duração de até 15 (quinze) anos, renováveis por mais 15 (quinze), a critério da Diretoria Colegiada.

## CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 6º.** O prazo de validade dos Laudos de Avaliação será de, no máximo, 90 (noventa) dias.

**Art. 7º.** Para todos os efeitos, as referências normativas de que trata esta Resolução estender-se-ão às atualizações ou alterações das normas e procedimentos mencionados, sempre que não contrariarem a legislação patrimonial vigente.

**Art. 8º.** Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Resolução nº 242/2016 deste Conselho de Administração.

**PAULO HENRIQUE BEZERRA RODRIGUES COSTA**

Presidente - Representante do Acionista Distrito Federal

**FABIANA DI LÚCIA DA SILVA PEIXOTO**

Representante do Acionista Distrito Federal

**ARTHUR CEZAR DA SILVA JUNIOR**

Representante do Acionista Distrito Federal

**ANTÔNIO JOSÉ BARRETO DE ARAÚJO**

Representante da Acionista União

**MAURO BENEDITO DE SANTANA FILHO**

Representante da Acionista União

**GILBERTO MAGALHÃES OCCHI**

Representante do Acionista Distrito Federal

**RAPHAEL VIANNA DE MENEZES**

Representante do Acionista Distrito Federal

**ALIENDRES SOUTO SOUSA**

Representante dos Empregados

**FABRICIO MOURA MOREIRA**

Representante da Acionista União

**FRANCISCO BRUNO NETO**

Representante da Acionista União



Documento assinado eletronicamente por **GILBERTO MAGALHÃES OCCHI Matr. 2795-2, Conselheiro(a) de Administração**, em 11/09/2019, às 11:47, 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 **FABRICIO MOURA MOREIRA - Matr.0012130-4, Conselheiro(a) de Administração**, em 12/09/2019, às 11:55, 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 13/09/2019, às 18:35, 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 **FRANCISCO BRUNO NETO - Matr.0012141-0, Conselheiro(a) de Administração**, em 15/09/2019, às 15:44, 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](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **28099334** código CRC= **09A7B264**.

---

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BLOCO F EDIFICIO SEDE TERRACAP - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF

33422402

---

0111-002016/2016

Doc. SEI/GDF 28099334

---

Criado por [92100021555](#), versão 3 por [92100021555](#) em 10/09/2019 18:48:02.