GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

Assessoria dos Órgãos Colegiados

Resolução SEI-GDF n.º nº 263 - CONAD/2019 Brasília-DF, 17 de outubro 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 - 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 mensal do preço público de concessão com carência, em reais.

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

TC = percentual para cálculo do valor do preço público 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

III - 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);

IV - 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;

V - 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;

VI - 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.

VIII - Se o imóvel concedido for vendido pela Terracap na vigência da concessão, o adquirente deverá respeitar os termos do contrato vigente, sub-rogando-se nos direitos e obrigações da Terracap.

IX - Caso o adquirente seja o próprio concessionário, extinguir-se-á a concessão.

X - O concessionário somente terá direito de preferência na licitação pública se, na data da publicação do respectivo edital, tiver transcorrido mais da metade do prazo original de vigência da concessão, respeitado o transcurso de no mínimo cinco anos de vigência da concessão.

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 30 (trinta) anos, renováveis 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 261/2019 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