

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

SESSÃO Nº 1849 - REALIZADA EM: 07/06/2017 RESOLUÇÃO

Publicado no DODF

Edição nº: 118

Seção nº: I

Página nº: 08 e 09

Data: 22/06/2017

Nº: 245

Ass.:
Mat.: 2155-5

EMENTA: Dispõe sobre critérios de negociação de débitos vencidos e/ou vincendos, em fase de cobrança administrativa e/ou judicial, referentes à todas modalidades de operações de imóveis e outros valores delas decorrentes, e dá outras providências.

REVOGADA PELA RESOLUÇÃO 247/2017

Publicado no sitio: <http://www.terracap.df.gov.br/index.php/orgaos-colegiados/resolucoes-do-conad>

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, no uso de suas atribuições estatutárias e legais, tendo em vista as informações contidas no **Processo nº 111.000.705/2017**,

RESOLVE:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - A Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP fica autorizada a apreciar as propostas de negociação oferecidas por seus clientes referentes aos débitos vencidos e/ou vincendos, em fase de cobrança administrativa e/ou judicial, adstrita aos critérios de conveniência e oportunidade que lhe são próprios para deliberação.

Parágrafo único - Todo requerimento para fins de negociação deverá conter, além do número do processo administrativo, o nome do proprietário ou procurador legalmente constituído, acompanhado do devido instrumento público de mandato, o número do telefone, endereço para correspondência atualizado e documento de identificação com foto ou que comprove a existência legal (pessoa jurídica).

Art. 2º - A presente Resolução é de observação geral na TERRACAP, cabendo sua execução direta essencialmente às unidades orgânicas com competência regimental para tanto.

Art. 3º - Para a obtenção de informações quaisquer relacionadas à situação financeira de imóveis haverá identificação prévia do interessado, ocasião na qual lhe será exigido documento comprobatório de identificação. Somente após a verificação de compatibilidade entre o interessado e o devedor, ainda que por meio de procuração, proceder-se-á à informação e/ou a entrega dos relatórios financeiros requeridos.

CAPÍTULO II

A - DAS MODALIDADES DE NEGOCIAÇÃO DE DÉBITOS VENCIDOS

Art. 4º - São modalidades de negociação de débitos vencidos o parcelamento, o refinanciamento e a incorporação, detalhados respectivamente em Capítulos específicos desta Resolução.

Art. 5º - Em qualquer das modalidades, o devedor deverá recolher o valor referente à entrada do acordo no ato da assinatura do respectivo termo de negociação, cujo percentual deverá ser fixado em normativo interno de cobrança.

Art. 6º - Em nenhuma das modalidades serão descontados do valor total do débito os encargos moratórios constantes dos respectivos instrumentos públicos, particulares e dos editais de licitação pública.

Art. 7º - A negociação configura confissão extrajudicial da dívida, de caráter irrevogável e deverá constar do respectivo termo de negociação.

Art. 8º - A negociação não gera direito adquirido e será revogada de ofício, sempre que se apure que o beneficiado não satisfazia ou deixou de satisfazer as condições, ou não cumprira ou deixou de cumprir os requisitos para a sua concessão.

Art. 9º - A celebração do Acordo e o pagamento da entrada ensejam a exclusão do devedor dos serviços de proteção ao crédito.

Art. 10 - Após 30 (trinta) dias corridos da celebração do Acordo Administrativo, se verificado pela unidade competente o seu descumprimento, proceder-se-á à reinclusão do nome do cliente nos serviços de proteção ao crédito e, se for o caso, encaminhar à ACJUR, para que sejam adotadas as medidas judiciais para o fiel cumprimento do acordo.

DO PARCELAMENTO

Art. 11 - O parcelamento é o acordo celebrado entre a Terracap e o devedor, que tem por objeto a dilação do prazo para pagamento das importâncias devidas, em parcela única ou mediante ordenamento/agendamento de certo número de parcelas, sem prejuízo do pagamento das parcelas vincendas do contrato, caso hajam.

Parágrafo único - Não serão objeto de negociação nesta modalidade as parcelas vincendas, caso existam, ficando seus respectivos vencimentos mantidos nas datas e valores originalmente previstos.

Art. 12 - O prazo máximo de parcelamento poderá se dar em até 60 (sessenta) meses, observadas as peculiaridades da natureza do débito descritas nesta Resolução e demais regras entabuladas em normativo interno de cobrança.

§ 1º - Os débitos decorrentes de taxa de ocupação não poderão ter seu prazo de parcelamento concedido para além da vigência do contrato, salvo se houver menção expressa à novação da dívida no Termo de Parcelamento - TP.

§ 2º - Os débitos decorrentes de prestações de contratos de Compra e Venda somente poderão ser parcelados nas seguintes condições:

a) não sejam fracionadas as parcelas em atraso, vez que os encargos, moratórios e atualizações monetárias constantes dos respectivos instrumentos públicos,

particulares e dos editais de licitação pública deverão incidir até a data do efetivo pagamento;

b) seja inserida cláusula específica que institua a Alienação Fiduciária como garantia do financiamento no instrumento que reger a venda, correndo as custas da adequação do documento pelo interessado ou acordo administrativo homologado judicialmente, exceto quando o parcelamento for de curto prazo, ou seja, pago em no máximo 6 (seis) parcelas e o imóvel não possua ação ajuizada;

c) não tenha exaurido o prazo de financiamento máximo estabelecido no respectivo Edital, ressaltando que a concessão do parcelamento não implica a substituição da relação jurídica primária, nem promove alterações no plano original de financiamento.

Art. 13 - Os débitos objeto de parcelamento em andamento poderão ser reparcelados, nos termos e condições de normativo aprovado pela DIRET.

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

§ 2º - Quando a negociação envolver débitos com histórico de parcelamento anterior, o percentual para o cálculo da entrada deverá ser aplicado sobre todos os débitos objeto daquela negociação, inclusive sobre os débitos que não possuem histórico de parcelamento anterior.

Art. 14 - O atraso superior a 30 (trinta) dias no pagamento de prestação acordada importa a rescisão unilateral do acordo, independente de notificação judicial/extrajudicial, operando-se, conseqüentemente, o vencimento antecipado das parcelas remanescentes, salvo hipótese de reparcelamento.

DO REFINANCIAMENTO

Art. 15 - O refinanciamento é o acordo celebrado entre a Terracap e o devedor, que tem por objeto a composição do saldo devedor remanescente do plano de financiamento originalmente contratado.

Parágrafo único – Os encargos moratórios e atualizações monetárias constantes dos instrumentos públicos, particulares e dos editais de licitação pública incidentes sobre parcelas em atraso incorporam o saldo devedor e serão consolidados na data da celebração do Termo de Refinanciamento - TR.

Art. 16 - O prazo máximo para refinanciamento do saldo devedor não poderá ultrapassar o limite estabelecido para aquisição do imóvel no respectivo Edital de Licitação ou no normativo específico que rege a venda na ausência do procedimento licitatório.

§ 1º - O refinanciamento poderá ser concedido por mais de 1 (uma) vez, desde que o somatório dos respectivos prazos não ultrapasse aquele previsto no *caput* deste artigo.

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

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

Art. 17 - O deferimento das solicitações de refinanciamento do saldo devedor será condicionado à inserção de cláusula específica que institua a Alienação Fiduciária como garantia do financiamento, de acordo com o disposto na Lei nº 9.514/97, podendo esta ser substituída nos termos da Resolução nº 227/2011-CONAD, e/ou acordo administrativo homologado judicialmente.

Art. 18 – O interessado deverá arcar com os custos relativos à necessária re-ratificação da Escritura Pública de Compra e Venda, a contemplar os termos do Termo de Refinanciamento – TR celebrado.

DA INCORPORAÇÃO

Art. 19 - Constitui-se a incorporação o acordo celebrado entre a Terracap e o devedor, por meio do qual o interessado poderá incorporar débitos com natureza de taxa de ocupação ao valor estabelecido para a venda do imóvel.

§ 1º – Os encargos moratórios e atualizações monetárias constantes dos instrumentos públicos, particulares e dos editais de licitação pública incidentes serão consolidados na data da celebração do Termo de Incorporação de Débitos - TID e passam a incorporar o saldo devedor do imóvel.

§ 2º - A negociação prevista no *caput* deste artigo somente poderá ser deferida nos contratos de Concessão de Uso/Direito Real de Uso com Opção de Compra, no momento do exercício desta opção e desde que seja instituída a Alienação Fiduciária como garantia do financiamento no instrumento de venda a ser firmado.

Art. 20 – Não haverá extensão do prazo máximo de pagamento da alienação do imóvel em função da incorporação de importâncias devidas ao saldo devedor.

B - DAS MODALIDADES DE NEGOCIAÇÃO DE DÉBITOS VINCENDOS

DA INTERMEDIÁRIA

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

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

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

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

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

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

DA REDUÇÃO DE PLANO

Art. 24 - Poderá ser concedida a redução do plano de pagamento aos clientes adimplentes, mediante requerimento formulado pelo interessado ou seu comparecimento pessoal à unidade orgânica com competência regimental para tanto, desde que não afronte os dispositivos do edital de licitação quanto à metodologia de atualização/correção monetária (anual, mensal).

DA AMORTIZAÇÃO/ QUITAÇÃO ANTECIPADA DO SALDO DEVEDOR

Art. 25 - Poderá ser concedida a amortização ou quitação antecipada do saldo devedor do plano original de financiamento mediante requerimento formulado pelo interessado ou seu comparecimento pessoal à unidade orgânica com competência

regimental para tanto, bem como por outros meios disponíveis que objetivem o recebimento do valor no menor prazo possível.

DA REDUÇÃO DE JUROS MEDIANTE CONSIGNAÇÃO EM FOLHA DE PAGAMENTO

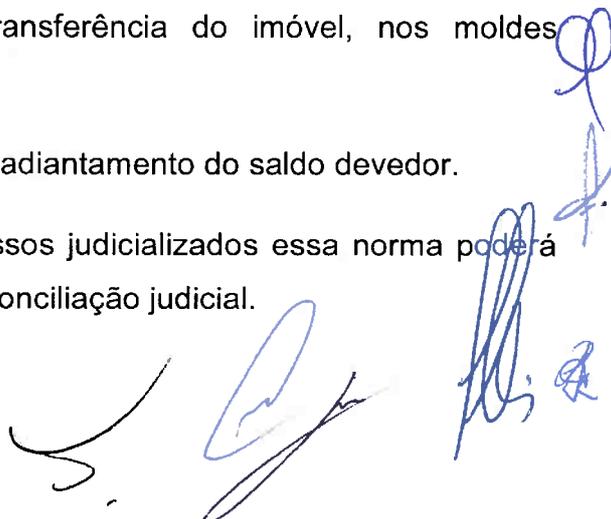
Art. 26 - A incidência de juros nominais de 0,5 (meio por cento) ao mês, ou percentual previsto em Edital de Licitação para a hipótese, mediante a consignação em folha de pagamento para imóveis residenciais (unifamiliares) será condicionada à existência prévia de convênio entre a entidade conveniente e a Terracap, concedida cumpridos os critérios editalícios e os estabelecidos pelo Decreto Distrital nº 26.367/2005, cuja solicitação será analisada no processo administrativo que reger a alienação do imóvel.

DA POSSIBILIDADE DE MIGRAÇÃO DOS CONTRATOS ANTERIORES À RESOLUÇÃO Nº 240/2016-CONAD

Art. 27 - Os contratos assinados na vigência de Resoluções anteriores à nº 240/2016-CONAD poderão migrar para o novo modelo, desde que seja assinado termo contemplando o reconhecimento do saldo devedor remanescente e o aceite e cumprimento de todas as condições a seguir discriminadas:

- a) instituição da Alienação Fiduciária como garantia do financiamento;
- b) modificação das regras para transferência do imóvel, nos moldes estabelecidos na Resolução nº 240/2016-CONAD;
- c) pagamento de, no mínimo, 10% de adiantamento do saldo devedor.

Parágrafo único. No caso de processos judicializados essa norma poderá ser usada em conjunto com outras que regulem a conciliação judicial.



C – DOS IMÓVEIS OBJETO DE AÇÕES JUDICIAIS

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

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

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

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

Art. 29 - Nas solicitações de negociação de imóveis cujas fichas financeiras apresentam a situação – 13 (treze) “cobrança judicial”, poderá prosseguir a negociação administrativa, tendo em vista que ainda não há ação em andamento.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

Art. 31 – Todas as unidades orgânicas da Terracap deverão colaborar com o processo de recuperação de receita, no que se refere a disponibilizar e encaminhar os processos que estejam sobre sua responsabilidade e que possuam débitos em atraso.

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

Art. 33 - Ficam revogadas todas as disposições em contrário, especialmente a Resolução nº 239/2016-CONAD.

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


JULIO CESAR DE AZEVEDO REIS
Presidente


ARTHUR BERNARDES DE MIRANDA
Conselheiro - Representante do Distrito Federal


MARCOS DE ALENCAR DANTAS
Conselheiro - Representante do Distrito Federal

THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE
Conselheiro - Representante do Distrito Federal

SERGIO SAMPAIO CONTREIRAS DE ALMEIDA
Conselheiro - Representante do Distrito Federal


MARCOS ADOLFO FERRARI
Conselheira - Representante da União


GUILHERME ESTRADA RODRIGUES
Conselheira - Representante da União


FABRICIO MOURA MOREIRA
Conselheiro - Representante da União

FRANCISCO BRUNO NETO
Conselheiro - Representante da União

