# CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

## *SESSÃO 1797ª - REALIZADA EM: 06/05/2014*

# R E S O L U Ç Ã O
# Nº: 233

**EMENTA:** Dispõe sobre os critérios e a uniformização dos procedimentos legais para concessão de uso e de direito real de uso de imóveis rurais de propriedade da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, com ou sem opção de compra, diretamente ou por meio de Licitação Pública, nos termos do art. 18 da Lei Federal nº 12.024/2009, Lei Distrital n° 2.689/2001, Decreto Distrital nº 34.931/2013, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, da Lei Orgânica do Distrito Federal, do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009), do Estatuto Social da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, do Decreto nº 26.196, de 9 de setembro de 2005 e do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964).

PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL
Nº 95
PG. 01/06
DE
14/05/2014
RUBRICA

https://www.terracap.df.gov.br/index.php/orgao-colegiado/contextos-resolucoes-conad

REVOGADA PELA RESOLUÇÃO 234/2014

**O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP,** no uso de suas atribuições estatutárias e legais, tendo em vista as informações contidas no **Processo nº** 111.000.134/2014; e

**CONSIDERANDO** o disposto na Lei Federal nº 12.024, de 27 de agosto de 2009 e Lei Distrital n° 2.689 de 19 de fevereiro de 2001;

**CONSIDERANDO** os princípios constitucionais que norteiam a Administração Pública, notadamente os de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência;

**CONSIDERANDO** o dever do Governo do Distrito Federal de intervir no regime de utilização da terra, conforme expressa determinação contida no art. 349 da Lei Orgânica do Distrito Federal; e

**CONSIDERANDO** que a política fundiária e do solo rural do Distrito Federal deve assegurar o cumprimento da função social da propriedade, nos termos do art. 346 da Lei Orgânica do Distrito Federal e do art. 186 da Constituição da República Federativa do Brasil;

**CONSIDERANDO** que a ocupação ordenada do território do Distrito Federal deverá estar em perfeita harmonia com as disposições do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT (Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009), zelando o Estado pelo aproveitamento racional e adequado das propriedades, pelo incremento da produção e pela proteção do meio ambiente e preservação das áreas;

**CONSIDERANDO** que é dever do Estado, em decorrência de lei, implementar todas as condições para fixar o homem no campo, valorizando seu trabalho como instrumento de promoção social;

**CONSIDERANDO** as atribuições assumidas pela Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP) quando da extinção da Secretaria de Assuntos Fundiários, nos termos da Lei nº 3.104/2002;

**CONSIDERANDO** a competência da TERRACAP como Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal na implementação de programas e projetos de fomento e apoio ao desenvolvimento sócio-econômico do Distrito Federal;

**CONSIDERANDO** a necessidade de uniformização dos procedimentos de regularização de áreas rurais, em obediência aos novos dispositivos legais e às políticas públicas sobre a ocupação do solo no Distrito Federal e incentivo à produção no campo,

***RESOLVE:***

## TÍTULO I - DAS ÁREAS RURAIS

### CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º -** Esta Resolução estabelece normas sobre a concessão de uso, a concessão de direito real de uso e a concessão de direito real de uso com opção

de compra, dos imóveis rurais da TERRACAP, efetuadas diretamente ou por meio de licitação.

**§ 1º -** As eventuais dispensas de licitação dependerão de decisão da Diretoria Colegiada, que observará o estrito atendimento das condições expressamente admitidas em lei e nesta Resolução.

**§ 2º -** O valor dos imóveis rurais da TERRACAP, para fins de alienação, será fixado por meio de decisão da Diretoria Colegiada.

**§ 3º -** O valor atualizado do imóvel par afins de alienação será avaliado, facultada a consulta à SEAGRI ou outro ente da Administração pública direta ou indireta, pela TERRACAP, que o fixará por meio de decisão, e não poderá, por força do disposto no art. 18, § 1°, da Lei Federal n° 12.024 de 27 de agosto de 2009, ser inferior ao valor mínimo da terra nua estabelecido em Planilha de Preços Referenciais de Terras e Imóveis Rurais da Superintendência Regional do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA para o Distrito Federal e Entorno – SR/28, vigente na data da formalização da escritura pública de compra e venda, corrigidos monetariamente pelo índice de preços eleito contratualmente ou, na ausência deste, a fórmula estabelecida na Lei Complementar distrital n.º 435, de 27 de dezembro de 2001.

**§ 4º** - Ao valor de referência para alienação previsto no § 3° serão acrescidos os custos relativos à execução dos serviços topográficos, se executados pelo poder público, salvo em áreas onde as ocupações não excedam a 4 (quatro) módulos fiscais.

**§ 5º -** Compete à Advocacia e Consultoria Jurídica – ACJUR examinar e emitir parecer em todos os processos que tenham por objeto a celebração de contrato de concessão de uso ou de direito real de uso de área rural pertencente à TERRACAP.

**§ 6º** - Enquanto a gleba ocupada não estiver individualizada como unidade imobiliária devidamente registrada no correspondente cartório, será firmado Contrato de Concessão de Uso.

**§ 7º -** São nulos de pleno direito os ajustes, contratuais ou não, realizados em desacordo com esta Resolução.

**Art. 2º -** Para os fins desta Resolução considera-se Imóvel Rural o imóvel rústico, de área contínua, situado nas zonas rurais estabelecidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer por meio de planos públicos, quer por meio da iniciativa privada;

**Art. 3º -** A concessão de uso, a concessão de direito real de uso e a concessão de direito real de uso com opção de compra dos imóveis rurais da TERRACAP, efetuadas diretamente ou por meio de licitação, serão realizadas com observância das seguintes prioridades quanto à sua destinação:

**I** - regularização da ocupação fundiária, observado o disposto nos artigos 1°, 2°, 3° e 4° do Decreto n° 34.931/2013;

**II** – manutenção dos produtores rurais nas respectivas áreas de produção;

**III** - proteção dos ecossistemas naturais e preservação de sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, espeleológico, paleontológico, ecológico e científico.

**Art. 4º -** A dimensão/superfície das parcelas de imóveis rurais, para fins de concessão de uso, concessão de direito real de uso ou de concessão de direito real de uso com opção de compra, dos imóveis rurais da TERRACAP efetuadas diretamente será de no mínimo 2 (dois) hectares as áreas quando a regularização se der nos termos do art. 2° do Decreto n° 34.931/09 e de no mínimo 2 (dois) hectares e no máximo de 150 (cento e cinquenta) hectares as áreas quando a regularização se der nos termos do art. 3° do referido Decreto, sendo definida levando-se em conta suas condições geográficas e hídricas, combinadas com as atividades a serem desenvolvidas, observando-se ainda a legislação específica para cada situação de ocupação, bem como as restrições ambientais.

**Parágrafo Único -** Em nenhuma hipótese será permitida a subdivisão da área objeto do contrato, sob pena de rescisão contratual e incorporação das

benfeitorias ao patrimônio da TERRACAP, sem que caiba qualquer tipo de indenização ao ocupante.

**Art. 5º** - A ocupação do imóvel rural e o desenvolvimento de atividade rural deverão obedecer à legislação de uso do solo em vigor, o PDOT e as normas ambientais.

**Parágrafo Único.** O licenciamento ambiental necessário à prática das atividades rurais previstas no Plano de Utilização será de inteira responsabilidade do concessionário.

**Art. 6º** - A exploração do imóvel rural objeto desta Resolução obedecerá ao Plano de Utilização (PU) aprovado pela SEAGRI, com adequação à realidade da área e à função social, com total obediência às diretrizes da política fundiária e agrícola do Distrito Federal.

**§ 1º** - É proibida a utilização do imóvel concedido para finalidade estranha ou diversa da constante do Plano de Utilização e do respectivo contrato ou escritura de concessão sob pena de rescisão contratual e incorporação das benfeitorias ao patrimônio da TERRACAP, sem que caiba qualquer tipo de indenização ao ocupante.

**§ 2º** - A construção que o concessionário pretender erigir sobre o imóvel rural que alterar o disposto no Plano de Utilização deverá, obrigatoriamente, ter seu projeto previamente aprovado pela Secretaria de Estado de Agricultura e Desenvolvimento Rural do Distrito Federal (SEAGRI) e anuência da TERRACAP, para que a parte alterada do Plano de Utilização passe a integrar o contrato, mediante termo aditivo.

**Art. 7º** - Os instrumentos contratuais deverão conter cláusula da qual conste que, no caso da obtenção de empréstimos junto a estabelecimentos creditícios, ou de quaisquer benfeitorias erigidas ou mantidas no imóvel concedido, a TERRACAP não se responsabilizará, solidária ou subsidiariamente, pelo pagamento, não cabendo garantia real sobre a dominialidade do imóvel explorado.

**Art. 8º** - Além das vedações dispostas nos artigos 2º e 3º do Decreto nº. 34.931/2013, fica vedado o contrato de concessão de uso ou de concessão de

direito real de uso às pessoas físicas ou jurídicas em débito com a TERRACAP, que não se tornem adimplentes no prazo de 90 (noventa) dias a partir de sua convocação para assinatura do contrato ou escritura, inclusive referente ao Imposto Territorial Rural pago pela Companhia, gerado nos últimos 5 (cinco) anos, em conformidade com o inciso V do art. 10 do Decreto n° 34.931/2013.

**§ 1° -** A vedação de que trata este artigo se estende aos cônjuges.

**§ 2° -** É nula de pleno direito a concessão de direito real de uso de imóveis rurais efetivada em desacordo com o disposto neste artigo.

## CAPÍTULO II

## DA PARTICIPAÇÃO EM CONCORRÊNCIA PÚBLICA

**Art. 9° -** Poderão participar das licitações públicas realizadas pela TERRACAP, pessoas físicas ou jurídicas, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer parte do território nacional, exceto os diretores, membros efetivos e suplentes da Comissão Permanente de Licitação de Imóveis e dos Conselhos de Administração e Fiscal da Empresa.

**§ 1° -** É vedada a participação de pessoas físicas ou jurídicas quando associadas.

**Art. 10 -** Em caso de imóvel levado à licitação, o licitante interessado, antes de preencher sua proposta deverá inspecionar o imóvel rural de seu interesse para inteirar-se das condições e do estado em que se encontra, podendo recorrer à TERRACAP e à SEAGRI para obter maiores informações e croqui de localização da área.

**Art. 11 -** Os ocupantes de imóvel rural constante dos editais de licitação pública, que preencham as condições do Decreto n° 27.694, de 07/02/2007 e da Resolução n° 220/2007-CONAD, de 18/10/2007, participando do procedimento licitatório, terão o direito de preferência à concessão, nas condições da melhor oferta.

**§ 1º -** O direito de preferência, de que trata este artigo, poderá ser exercido, desde que solicitado por escrito, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data da abertura das propostas de concessão, sob pena de perda do direito à concessão do direito real de uso, sendo declarado vencedor, nesse caso, aquele que tiver oferecido o melhor valor.

**§ 2º -** No caso de imóvel ocupado, se o vencedor do certame não for o ocupante e este não exerça o direito de preferência ou fique impedido de exercê-lo, será de inteira responsabilidade do licitante vencedor a respectiva desocupação, arcando o mesmo com todas as despesas, inclusive as judiciais e de indenização por eventuais benfeitorias, sendo a cláusula constando essa obrigação imprescindível para que seja firmado o instrumento de concessão de direito real de uso.

**§ 3º -** A TERRACAP se exime de qualquer responsabilidade pelas negociações no tocante à indenização e à desocupação dos imóveis rurais nas condições deste artigo.

**Art. 12 -** Fica a Diretoria Colegiada da TERRACAP autorizada a alterar a data da licitação, revogá-la no todo ou em parte, excluir itens em qualquer fase do procedimento licitatório, desde que em data anterior à homologação do resultado, sem que caiba aos licitantes ressarcimento ou indenização de qualquer espécie.

## CAPÍTULO III

## DA RETRIBUIÇÃO ANUAL

**Art. 13 –** A retribuição pela concessão de uso ou concessão de direito real de uso de imóvel rural será pago anualmente pelo concessionário, com vencimento na data de aniversário do contrato, nos seguintes termos:

**I –** nos contratos de concessão de uso a retribuição anual será de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor mínimo da terra por hectare estabelecido na Planilha de Preços Referenciais, de 04/09.2008, aprovada pelo Comitê de Decisão Regional – CDR da Superintendência Regional do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA no Distrito Federal SR/28 – DFE, conforme

Ata de CDR n° 24/2008 de 24 de junho de 2008, ou outra Planilha de Preços referenciais daquela Autarquia que esteja em vigor, sem prejuízo da necessária atualização monetária, nos moldes da Lei Complementar distrital nª 435, de 27 de dezembro de 2001.

II – Nos contratos de concessão de direito real de uso a retribuição anual será de 0,1 (zero vírgula um por cento) sobre o valor da terra nua a ser aferido mediante avaliação procedida pela TERRACAP, levando-se em conta os critérios dimensão, localização, capacidade de uso, recursos naturais intrínsecos, preço corrente da terra nua na localidade, não podendo o valor ser inferior ao mínimo da terra por hectare estabelecido na Planilha de Preços Referenciais, de 04/09.2008, aprovada pelo Comitê de Decisão Regional – CDR da Superintendência Regional do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA no Distrito Federal SR/28 – DFE, conforme Ata de CDR n.° 24/2008 de 24 de junho de 2008, ou outra Planilha de Preços referenciais daquela Autarquia que esteja em vigor, sem prejuízo da necessária atualização monetária, nos moldes da Lei Complementar distrital n.° 435, de 27 de dezembro de 2001."

Parágrafo único - Não será cobrada taxa de retribuição sobre a reserva legal, devidamente homologada pelo órgão ambiental, e sobre área de preservação permanente, desde que ambas estejam sendo devidamente recuperadas a expensas do concessionário, conforme previsto no projeto de recuperação de áreas degradadas – PRAD, aprovado junto com a reserva legal.

**Art. 14 -** Na hipótese de a TERRACAP ficar impedida de lavrar a escritura pública de concessão de direito real de uso no prazo estabelecido no edital, por culpa somente a ela imputável, o pagamento da primeira retribuição vencerá no prazo de 12 (doze) meses após a lavratura do instrumento público, mantendo-se as atualizações monetárias previstas no respectivo edital.

## CAPÍTULO IV

## DA CAUÇÃO

**Art. 15 -** As pessoas físicas ou jurídicas deverão comprovar o recolhimento de caução no valor fixado no respectivo edital, que será equivalente a

5% da contribuição anual ali prevista, até o último dia útil anterior ao da licitação, em qualquer agência do Banco de Brasília S/A (BRB).

**Parágrafo Único** - A comprovação de recolhimento da caução, em espécie ou por meio de depósito ou transferência bancária, será feita mediante autenticação mecânica por parte do BRB ou por transferência/depósito junto ao mesmo BRB na conta-caução da TERRACAP, até a data prevista no edital.

**Art. 16 -** O formulário próprio para recolhimento da caução é parte integrante da proposta de concessão de direito real de uso de imóvel rural e será posto à disposição dos interessados nas agências do BRB, nas Administrações Regionais e no edifício-sede da TERRACAP. As instruções de preenchimento das propostas de concessão de direito real de uso de imóvel rural deverão, obrigatoriamente, constar dos respectivos editais de licitação.

**Art. 17 -** Caso o participante tenha caucionado valor para item excluído, poderá fazer opção para outro item, desde que o valor depositado seja igual ou superior ao valor da caução do novo item pretendido. Nesse caso, deverá o licitante preencher novo formulário de proposta de concessão de direito real de uso e anexá-lo à proposta originária que contenha o valor caucionado atestado/autenticado pelo banco.

**Art. 18 -** Os valores caucionados serão depositados em conta especial no BRB (conta-caução), não sendo utilizados ou movimentados. Também não sofrerão qualquer atualização monetária em benefício do caucionante ou da TERRACAP.

**Parágrafo Único -** Para os vencedores, o valor da caução será retido pela TERRACAP, para posterior dedução na primeira retribuição anual, observado o valor de constante na proposta apresentada à Comissão de Licitação.

## CAPÍTULO V

## DA DEVOLUÇÃO DA CAUÇÃO

**Art. 19 -** O licitante não vencedor, inclusive aquele desclassificado, ou que caucionar, mas não apresentar proposta, terá a sua caução liberada no prazo

de 8 (oito) dias úteis, contados do primeiro dia útil subsequente ao da publicação da homologação do resultado da licitação no DODF.

**Parágrafo Único -** O disposto neste artigo não se aplicará àqueles licitantes que forem punidos na forma prevista nas normas editalícias, hipótese em que os valores correspondentes serão revertidos aos cofres da TERRACAP, a título de "Receita de Operações Comerciais".

**Art. 20 -** Decorridos 90 (noventa) dias da data do recolhimento da caução, e na eventualidade de esta não ter sido resgatada pelo licitante, a importância caucionada será depositada em conta bancária própria nos termos do art. 890, §1º do Código de Processo Civil Brasileiro.

## CAPÍTULO VI

## APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE IMÓVEL RURAL

**Art. 21 -** As propostas de concessão de direito real de uso ou de concessão de direito real de uso com opção de compra, dos imóveis rurais da TERRACAP, com validade de 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da data de sua abertura, deverão ser preenchidas total e corretamente, de modo claro e legível (preferencialmente datilografadas ou em letra de forma), devidamente assinadas, observadas, ainda, as instruções que acompanham o respectivo edital.

**Art. 22 -** A primeira via da proposta de concessão de direito real de uso ou concessão de direito real de uso com opção de compra, dos imóveis rurais da TERRACAP, será entregue, obrigatoriamente, à Comissão de Licitação, devidamente fechada, no dia, horário e local previamente estabelecidos no respectivo edital.

**Art. 23 -** A proposta de concessão de direito real de uso ou de concessão de direito real de uso com opção de compra, dos imóveis rurais da TERRACAP deverá conter, ainda:

**I -** valor oferecido, em algarismo e por extenso, que deverá ser igual ou superior à retribuição mínima constante do edital;

**II -** item em algarismo e por extenso, podendo ser colocado o endereço do imóvel rural pretendido no lugar do item por extenso;

**III -** caução, nos termos estabelecidos nas normas editalícias.

**Parágrafo Único -** No caso da participação de mais de um interessado na mesma proposta, deverá constar como proponente o nome de um deles, acrescido da indicação "e outro(s)", qualificando-se no verso os demais. Todos os participantes deverão assinar a proposta.

**Art. 24 -** O não preenchimento do valor oferecido, bem como do item, em algarismo e por extenso, ou do endereço do imóvel rural pretendido no lugar do item por extenso, implicará a desclassificação da proposta.

**Art. 25 -** Na hipótese de discordância entre a expressão numérica e por extenso do valor oferecido, prevalecerá este último, ocorrendo o mesmo quando se tratar de discordância entre o número do item em algarismo e o por extenso. Se o valor por extenso ou o item por extenso forem considerados incorretos pela Comissão de Licitação, haverá desclassificação da proposta.

**Art. 26 -** Não se considerará qualquer oferta de vantagem não prevista no edital, nem preço ou vantagem baseados nas ofertas dos demais licitantes.

**Art. 27 -** Na licitação, os proponentes poderão ser representados por procuradores e, no caso de se tornarem vencedores, deverão apresentar o respectivo instrumento, público ou particular, contendo poderes gerais para tal fim, sob pena de desclassificação e perda do valor caucionado.

**Parágrafo Único -** O procurador não poderá representar mais de 1 (um) licitante, ficando expresso e ajustado que a inobservância desta exigência implicará a desclassificação automática de todas as propostas porventura apresentadas.

**Art. 28 -** É vedada a apresentação de mais de uma proposta para um mesmo item pela mesma pessoa física ou jurídica, associada ou não.

**Art. 29 -** Será declarado vencedor, em relação a cada item, o licitante que oferecer o maior valor de retribuição anual, o qual poderá ser igual ou superior àquele estabelecido no respectivo edital, observados os demais termos das normas editalícias.

## TÍTULO II - DA LICITAÇÃO

## CAPÍTULO I

## DA COMISSÃO E SUAS ATRIBUIÇÕES

**Art. 30 -** As licitações serão realizadas por Comissão instituída por ato do Presidente da TERRACAP.

**Art. 31 -** A Comissão, na data prefixada nos respectivos editais, executará a primeira etapa de seus trabalhos, procedendo:

**I -** à abertura dos trabalhos, conferência e leitura das propostas de concessão de direito real de uso;

**II -** à desclassificação dos licitantes que descumprirem as normas do edital;

**III -** ao encerramento dos trabalhos.

**Art. 32 -** A Comissão terá o prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de realização da licitação, para executar a segunda etapa de seus trabalhos, procedendo:

**I -** à conferência final dos documentos apresentados;

**II -** à elaboração de relatório detalhado dos seus trabalhos, contendo os nomes e endereços dos licitantes classificados e dos vencedores em função do preço oferecido, assim como daqueles desclassificados em virtude de descumprimento das normas do edital, encaminhando-o ao Diretor de Desenvolvimento e Comercialização, com vistas à Diretoria Colegiada, para que seja homologado o resultado da licitação.

## CAPÍTULO II

## DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

**Art. 33 -** Será declarado vencedor, em relação a cada item, o licitante que maior preço tiver oferecido, prevalecendo, em caso de empate, o critério de sorteio, que ocorrerá na presença dos licitantes interessados.

**§ 1º -** O licitante vencedor, ou, sendo este incapaz, o seu representante legal, que estiver em atraso de pagamento junto à TERRACAP ou incurso em qualquer tipo de inadimplemento, será desclassificado e punido pela Comissão de Licitação, observadas as condições constantes nas normas editalícias.

**§ 2º -** No interesse da Administração, poderá a Diretoria Colegiada, por proposta da Comissão de Licitação, quando desclassificado o vencedor, habilitar o segundo colocado ou os subsequentes no respectivo item, desde que manifestem, por escrito, em data anterior a homologação do resultado da licitação, concordância com o preço e condições de pagamento oferecidos pelo primeiro colocado e atendam aos requisitos contidos nas normas editalícias.

**§ 3º -** Ocorrendo a hipótese prevista no parágrafo anterior, e havendo a homologação do resultado, o negócio somente será formalizado depois de ultrapassado o prazo de 5 (cinco) dias úteis para a interposição de eventual recurso formulado pelo licitante desclassificado, dando-se a devida publicidade aos atos praticados.

**§ 4º -** Não formalizado o negócio com o licitante classificado em segundo lugar ou posição subsequente, conforme estabelecido nas normas editalícias, por culpa só a ele imputável, fica automaticamente excluído o item referente, devendo o imóvel rural ser objeto de nova licitação.

**Art. 34 -** O aviso de resultado parcial da licitação, a ser fornecido pela Comissão de Licitação, será publicado no DODF e a relação dos licitantes vencedores será afixada no quadro de avisos da TERRACAP.

**Parágrafo Único** - A TERRACAP não se obriga a comunicar individualmente a cada licitante vencedor o resultado da licitação, podendo fazê-lo, a seu critério, se razões de natureza administrativa assim recomendarem.

## CAPÍTULO III

## DAS PENALIDADES PREVISTAS

**Art. 35 -** O licitante, após o recolhimento da caução e apresentação da proposta de concessão de direito real de uso ou de concessão de direito real de uso com opção de compra, ficará sujeito a penalidades, na ocorrência das seguintes hipóteses:

**I -** desclassificação, em caso de apresentar proposta com o valor inferior ao "preço mínimo" estabelecido ou recolher caução de valor inferior ao estipulado no respectivo edital, mesmo depois de proclamado vencedor;

**II -** desclassificação e perda de 100% (cem por cento) do valor caucionado, se não cumprir o disposto nos normas editalícias, depois de proclamado vencedor, seja desistindo do negócio ou inobservando prazos e obrigações;

**III -** desclassificação, se o concorrente apresentar mais de 1 (uma) proposta para um mesmo item, conforme estabelecido no respectivo edital;

**IV -** desclassificação, se deixar de assinar a proposta, se preenchê-la de forma incorreta ou ilegível quanto à identificação do imóvel rural (número do item em algarismo e por extenso e/ou endereço), ou quanto ao preço e condição de pagamento, ou ainda deixar de atender a qualquer exigência estabelecida nas normas editalícias;

**V -** desclassificação e perda de 100% (cem por cento) do valor caucionado, se for constatado que o licitante vencedor ou o representante do incapaz estiver com atraso de pagamento ou incurso em qualquer outro tipo de inadimplência junto à TERRACAP, até o dia anterior à data da licitação, salvo se se

tornar adimplente no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data de realização da licitação;

**VI -** desclassificação, se for constatado que o licitante vencedor ou o representante do incapaz estiver em atraso com tributos junto ao Distrito Federal ou a União, até o dia anterior à data da licitação, salvo se se tornar adimplente no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data de realização da licitação;

**§ 1° -** Ficarão igualmente sujeitos às penalidades previstas neste artigo aqueles que exercerem o direito de preferência.

**§ 2° -** Serão desclassificados os licitantes cujos procuradores deixarem de apresentar o mandato contendo poderes específicos para participar da licitação ou formalizar a concessão de direito real de uso do imóvel rural.

## CAPÍTULO IV

## DOS RECURSOS

**Art. 36 -** Qualquer cidadão pode oferecer impugnação aos termos dos editais de licitação da TERRACAP, por irregularidade na aplicação da Lei nº 8.666/1993, devendo protocolar o pedido até 5 (cinco) dias úteis antes da data do recebimento das propostas.

**Art. 37 -** É facultado a qualquer licitante formular impugnações ou protestos, por escrito, relativamente aos termos do edital de licitação, até o segundo dia útil que anteceder a data da entrega das propostas de concessão de direito real de uso.

**Art. 38 -** Do resultado da licitação a ser fornecido pela Comissão designada para tal fim, caberá recurso no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da sua publicação, quanto à classificação ou desclassificação e no que tange ao julgamento das propostas.

**Art. 39 -** A Comissão de Licitação poderá, motivadamente e presentes razões de interesse público, atribuir ao recurso interposto eficácia suspensiva,

somente para o item ou itens objeto de recurso, nos casos previstos no respectivo edital. Nesta hipótese, os demais procedimentos licitatórios não sofrerão solução de continuidade.

**Art. 40 -** Interposto o recurso, será comunicado oficialmente o vencedor do item em questão, abrindo-se-lhe vista do processo de licitação, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir do recebimento comprovado da comunicação, apresente impugnação ao recurso, caso lhe convenha.

**Art. 41 -** O recurso será dirigido à Comissão Permanente de Licitação de Imóveis da TERRACAP, a qual poderá reconsiderar sua decisão no prazo de 5 (cinco) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, submeter o assunto ao Diretor de Desenvolvimento e Comercialização, com vistas à Diretoria Colegiada. Nesse caso, a decisão deverá também ser proferida dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento do recurso pela Diretoria Colegiada.

**§ 1º -** Os recursos deverão ser entregues diretamente à Comissão Permanente de Licitação de Imóveis, em local previamente estabelecido nas normas editalícias.

**§ 2º -** Os recursos intempestivos não serão conhecidos.

**§ 3º -** A Comissão Permanente de Licitação de Imóveis fundamentará a decisão que negar ou der provimento ao recurso, que será ratificada, ou não, pela Diretoria Colegiada.

**Art. 42 -** Aprovado pela Comissão de Licitação, o resultado será encaminhado à Diretoria de Desenvolvimento e Comercialização, com vistas à Diretoria Colegiada, que terá o prazo de 3 (três) dias úteis para a competente homologação, procedendo-se, em seguida, à publicação no DODF e à afixação no quadro de avisos da TERRACAP, de cuja decisão não caberá novo recurso.

**Parágrafo único -** A homologação correspondente ao(s) item(ns) objeto de recurso, conforme previsto no respectivo edital, somente será efetivada pela Diretoria Colegiada após a decisão final sobre o(s) recurso(s) apresentado(s).

## TÍTULO III

## DAS CONDIÇÕES DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE IMÓVEL RURAL

### CAPÍTULO I

### DA ASSINATURA DA ESCRITURA

**Art. 43** - Da data da publicação da homologação do resultado da licitação pela Diretoria Colegiada, conforme estabelecido nas normas editalícias, começará a ser contado o prazo de 30 (trinta) dias corridos, para que os licitantes vencedores tomem as seguintes providências:

**I** - nos 5 (cinco) primeiros dias úteis do prazo estipulado neste artigo, deverá o licitante assinar o controle de pagamento e apresentar cópia autenticada ou acompanhada do original dos seguintes documentos se pessoa física:

**a)** Comprovante de residência;

**b)** Documento de identificação com foto;

**c)** CPF; e

**d)** Comprovante de estado civil.

**II** – as pessoas jurídica, no mesmo prazo previsto no inciso anterior, além de assinar o controle de pagamento deverão apresentar cópia autenticada ou acompanhada do original dos seguintes documentos:

**a)** Certidão simplificada da Junta Comercial emitida pelo prazo de 60 dias;

**b)** Contrato Social; e

**c)** CPF, comprovante de residência e documento de identificação com foto do representante legal e dos sócios.

**III -** assinar, no Cartório indicado, a escritura pública de concessão de direito real de uso do imóvel rural.

**Art. 44 -** Na contagem dos prazos estabelecidos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento.

**Art. 45 -** Só se iniciam e vencem prazos a serem estabelecidos em editais em dia de expediente da TERRACAP.

**Art. 46 -** Não se admitirá prorrogação dos prazos estabelecidos no respectivo edital, salvo em casos nele previstos e quando os vencimentos ocorrerem nos sábados, domingos e feriados, hipótese em que ficarão prorrogados, automaticamente, para o primeiro dia útil subsequente.

**Art. 47 -** Os prazos de pagamento deverão ser estipulados nos respectivos editais, bem como os prazos para apresentação de recursos administrativos.

**Art. 48 -** No caso de ser o licitante vencedor incapaz, observar-se-á o disposto na Lei Civil quanto à representação, assistência, tutela e curatela, obrigando-se o representante legal, nos casos em que se fizer necessário o alvará de suprimento de consentimento, a apresentá-lo nos prazos previstos no respectivo edital.

## CAPÍTULO II

## DAS ESCRITURAS DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO OU DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO COM OPÇÃO DE COMPRA DE IMÓVEL RURAL

### Seção I – Do Licenciamento Ambiental

**Art. 49 -** As escrituras de concessão de direito real de uso ou de direito real de uso com opção de compra de imóvel rural conterão, necessariamente, cláusula que obrigue o concessionário a obter as devidas licenças ambientais e

cumprir as exigências nelas contidas, sob pena de rescisão contratual e ressarcimento integral no caso de degradação do imóvel.

**§ 1º -** A TERRACAP firmará convênios com os órgãos fiscalizadores ambientais do Distrito Federal e da União visando ao cumprimento do disposto no caput deste artigo.

**§ 2º -** Após a assinatura da escritura poderá o concessionário propor à ~~SEAPA~~ SEAGRI novo plano de utilização que, se aprovado por aquela Secretaria de Estado e anuído pela TERRACAP, passará a fazer parte do instrumento pactuado, mediante termo aditivo.

## Seção II - Da Vigência

**Art. 50 -** A concessão de uso, concessão de direito real de uso e a concessão de direito real de uso com opção de compra terão o prazo de vigência fixado em 30 (trinta) anos, renováveis, a critério da concedente, por iguais períodos, admitindo-se, inclusive sua alteração, aditamento ou rescisão, mediante instrumento próprio, na forma prevista no edital e na respectiva escritura.

**Parágrafo Único** – A renovação contratual referida no *caput* não dispensará a reavaliação do valor da terra nua, conforme os critérios estipulados nos §§ 1º e 2º, do art. 13 desta Resolução, conforme o caso, não podendo o valor ser inferior ao da última anuidade a ser paga por força do cumprimento do contrato cuja renovação pleiteou o concessionário.

## Seção III - Do Reajustamento

**Art. 51 -** O valor da retribuição anual da concessão de uso, concessão de direito real de uso ou de direito real de uso com opção de compra será reajustada no primeiro dia de janeiro de cada ano de acordo com a variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM). Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) E IPC (FIPE).

## Seção IV- Da Multa por Atraso

**Art. 52 -** O atraso no pagamento da retribuição anual fixada no artigo 13 desta Resolução acarretará a aplicação de multa de 2% (dois por cento), acrescidos de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês de atraso ou *pro rata tempore*, bem como a incidência de correção monetária de acordo com a variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), ocorrida entre o início do atraso até a data do efetivo pagamento, independente da ocorrência de rescisão contratual, decorrente da inadimplência remunerativa. Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE).

## Seção V - Das Obrigações da Concessionária

**Art. 53 –** O contrato de concessão de uso a escritura de concessão de direito real de uso de imóvel rural deverá conter, além das disposições do art. 4º, do art. 5º, do art. 6º, do art. 13, e dos arts. 49 a 52, todas as obrigações dos concessionários, em especial as de:

**I -** Manter sob sua guarda o imóvel rural objeto da concessão, devendo adotar todas as medidas necessárias, inclusive judiciais, em caso de esbulho e turbação, comunicando tal fato à TERRACAP;

**II -** Manter a pontualidade no pagamento da taxa de ocupação, vedado o acúmulo de 2 (duas) anuidades em atraso, sob pena de rescisão;

**III -** Garantir o livre acesso para fins de vistoria e fiscalização do imóvel por agentes públicos (TERRACAP, SEAGRI, AGEFIS IBRAM);

**IV -** Utilizar o imóvel com a as atividades previstas no Plano de Utilização, bem como apresentar previamente à SEAGRI as alterações, supressões ou aditamentos para exame;

**V -** Não transferir ou substabelecer a terceiros os direitos e obrigações contraídas pela concessão outorgada, salvo na hipótese de parceria rural;

**VI -** Atender as prescrições da legislação ambiental, em especial quanto à exigência de prévio licenciamento ambiental, bem como cumprimento das exigências e disposições dos órgãos ambientais;

**VII –** Não fracionar o imóvel, transferindo fração a terceiros, ainda que gratuitamente;

**VIII** – Efetuar o reembolso à concedente dos valores referentes ao Imposto Territorial Rural – ITR atinente à área ocupada, dos últimos 5 (cinco) anos, e dos vincendos na vigência contratual;

**IX** – Não erigir edificações no imóvel, exceto aquelas aprovadas no Plano de Utilização da Unidade de Produção – PU, com as devidas autorizações dos Órgãos competentes; e

**X** – Não paralisar as atividades prevista no Plano de Utilização da Unidade de Produção – PU por período superior a 6 (seis) meses consecutivos, salvo se formalmente justificada e aceita pela SEAGRI e pela concedente.

**Art. 54 -** Os encargos civis, administrativos e tributários, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel rural objeto de concessão de direito real de uso ou de concessão de direito real de uso com opção de compra de imóvel rural, serão devidos pelo concessionário.

**Parágrafo Único -** Nos casos em que se refiram a períodos anteriores ao contrato, o pagamento de débitos em atraso competirá aos respectivos ocupantes.

## Seção VI - Da Transferência

**Art. 55 -** A concessão de uso, a concessão de direito real de uso e a concessão de direito real de uso com opção de compra não serão passíveis de transferência por qualquer ato "*inter vivos*", salvo oferta em garantia de crédito rural tomada junto à instituição de crédito financeiro.

**Art. 56 -** No caso de sucessão legítima, a transferência do contrato de concessão de direito real de uso ou concessão de direito real de uso com opção de compra ocorrerá nos termos da legislação civil.

**Art. 57**. Em caso de morte do concessionário, a escritura de concessão de direito real de uso ou concessão de direito real de uso com opção de compra de imóvel rural prosseguirá em nome do espólio; findo o inventário, o direito à concessão prosseguirá em relação ao herdeiro ou herdeiros aos quais for adjudicado o direito, vedada a subdivisão.

**Parágrafo Único -** Havendo mais de um sucessor ou herdeiro, todos serão solidariamente responsáveis em relação às obrigações contratuais transferidas.

**Art. 58 -** Ficam os sucessores ou herdeiros obrigados a comunicar à TERRACAP a ocorrência de que trata o caput do artigo anterior.

## Seção VII - Da Rescisão

**Art. 59 –** O contrato de concessão de uso ou a escritura pública de concessão de direito real de uso de imóvel rural poderá ser rescindida unilateralmente, independentemente de aviso, interpelação judicial ou extrajudicial, quando ocorrer qualquer uma das seguintes hipóteses:

**I -** impontualidade, nos limites fixados no artigo 53, itens II e VII, não pagamento da anuidade ou não recolhimento dos tributos e encargos relativos ao imóvel;

**II -** impedimento de acesso da concedente para fins de vistoria e fiscalização;

**III -** utilização do imóvel com finalidade diversa daquela prevista no Plano de Utilização;

**IV -** transferência do imóvel ou dos direitos contratuais para terceiro(s) em desacordo com o disposto nos arts. 57 e 58;

**V -** inadimplemento de qualquer cláusula contratual;

**VI -** abandono do imóvel rural;

**VII -** paralisação das atividades previstas no Plano de Utilização (PU), pelo período de 6 (seis) meses consecutivos, sem justificativa formalmente prestada e aceita;

**VIII -** edificação no imóvel, que altere o disposto no Plano de Utilização, sem prévia e expressa autorização e/ou licenciamento do órgão próprio;

**IX -** insolvência ou falência do concessionário;

**X -** desrespeito à legislação ambiental, inclusive quanto à inobservância do disposto no art. 49 desta Resolução;

**XI** – alterar a destinação rural do imóvel, nos termos do que dispõe o § 4º do art. 18 da Lei nº 12.024/2009.

**Parágrafo Único**. Findo o contrato a termo, caberá indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis. Para quaisquer indenizações, não serão levadas em consideração as acessões ou benfeitorias estranhas ou não previstas na atividade fixada no Plano de Utilização (PU), aprovado pela SEAGRI e anuído pela TERRACAP, como parte integrante do contrato.

**Art. 60 -** Na vigência do contrato de concessão de uso, da escritura de direito real de uso ou de direito real de uso com opção de compra as partes poderão rescindi-la, de comum acordo ou quando houver interesse formalmente justificado do concedente.

**§ 1º -** Configura interesse justificado do concedente a decisão administrativa fundamentada no sentido da realização de projetos de urbanização ou de implantação de equipamentos ou instalações necessárias à prestação direta ou indireta de serviços públicos.

**§ 2º -** Na hipótese do § 1º sujeita-se o concedente a indenizar o concessionário relativamente às benfeitorias por ele realizadas em atendimento aos

termos do instrumento de concessão aprovado pela SEAGRI e anuído pela TERRACAP, como parte integrante do contrato.

**Art. 61** – A ulterior transformação em zona urbana, pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, de zona rural a interferir, total ou parcialmente, em poligonal de área ou imóvel cujo uso foi concedido com base nesta Resolução, permitirá à TERRACAP proceder à rescisão do contrato de concessão de uso ou da escritura de concessão de direito real de uso, com ou sem opção de compra, mediante a indenização das benfeitorias úteis e necessárias que não sejam estranhas ou previstas na atividade fixada no Plano de Utilização (PU) aprovado pela SEAGRI e anuído pela TERRACAP, como parte integrante do contrato.

## Seção IX – Da opção de compra

**Art. 62 -** A escritura de concessão de direito real de uso com opção de compra estabelecerá os prazos e as condições para o exercício da opção de compra.

**§ 1°** - Após o parcelamento e registro individualizado do imóvel, objeto do contrato, no ofício competente, poderá ser facultado ao (à) CONCESSIONÁRIO(A) exercer a opção de compra direta, desde que previamente anuído pela CONCEDENTE e o imóvel esteja enquadrado em área passível de alienação, conforme estipulado nos planos de desenvolvimento territorial para integração das atividades rurais ou no Plano Distrital de Desenvolvimento Rural Sustentável previsto no artigo 148, inciso I, alínea "j" da Lei Complementar Distrital nº 803, de 25 de abril de 2009, cabendo à CONCEDENTE a formalização da escritura pública de compra e venda.

**§ 2°** - O valor do imóvel para fins de alienação será apurado, mediante avaliação da TERRACAP, levando-se em conta os critérios dimensão, localização, capacidade de uso, recursos naturais intrinsecos, preço corrente da terra nua na localidade, que o fixará por meio de resolução, não podendo ser inferior ao valor mínimo da terra nua estabelecido em Planilha de Preços Referenciais de Terras e Imóveis Rurais da Superintendência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA para o Distrito Federal e Entorno – SR/28, vigente na data de

formalização da escritura pública de compra e venda, atualizada monetariamente, nos moldes da Lei Complementar distrital n.º 435, de 27 de dezembro de 2001."

**§ 3º** - O imóvel rural passível de venda na modalidade prevista neste artigo sujeita-se, como obrigação assessoria ao ônus previsto no art. 18, § 4º, da Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, e terá gravado na escritura pública de compra e venda, na sua matrícula no registro imobiliário respectivo, que perderá o título da terra, com a consequente reversão da área em favor do poder público, o proprietário, mesmo terceiro adquirente, que alterar a destinação rural da área.

**§ 4°** - O exercício do direito de compra e venda é sempre uma faculdade da CONCEDENTE, e dar-se-á em conformidade com o art. 18 da Lei nº 12.024/2009 e nos termos do Decreto 34.931/2013 sob as seguintes condições:

**I.** Compra à vista;

**II.** Financiamento de até 20 anos, com pagamentos anuais;

**III.** Financiamento de até 240 meses, com pagamentos mensais;

**IV.** Taxa de juros de 6% ao ano;

**V.** Sistema Price de amortização, SAC ou outro que vier a substituí-lo;

**VI.** Atualização monetária pela Taxa Referencial – TR.

**§ 5° -** O direito de compra do imóvel concessionado apenas poderá ser exercido se comprovadamente adimplente, ao (a) CONCESSIONÁRIO (A), com as condições do contrato.

## CAPÍTULO III

## DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

**Art. 63** – Os Contratos de Concessão de Uso de áreas rurais firmados entre a TERRACAP e Concessionários no período de janeiro de 2011 a dezembro

de 2013 serão aditados para se adequar aos termos do Decreto n° 34.931/2013 e desta Resolução.

**Paragrafo único** – As parcelas vencidas e vincendas relativas ao valor da retribuição anual dos contratos de que trata este artigo, serão fixadas nos termos do art. 13 desta Resolução e do art. 6° do Decreto n° 34.931/2013.

## CAPÍTULO VI

## DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 64 -** Os atuais ocupantes dos imóveis rurais objeto do respectivo edital, que preencham as condições do Decreto nº 27.694, 07/02/2007, caso se encontrem em atraso com o pagamento relativo à retribuição pela ocupação do terreno utilizado, deverão, obrigatoriamente, recolher à TERRACAP o valor total do débito ou negociá-lo de acordo com a norma de Parcelamento/Refinanciamento de Débito em vigor na Companhia, no prazo máximo e improrrogável de 5 (cinco) dias úteis, contados da publicação do resultado da licitação ou da convocação para a assinatura do termo contratual, de conformidade com o contido nas normas editalícias, sob pena de não ser formalizado o negócio.

**Art. 65 -** Observada a legislação vigente e subsidiada no que for necessário pela Diretoria Extraordinária de Regularização de Imóveis Rurais, pela Advocacia e Consultoria Jurídica e pela Diretoria Financeira, fica a Diretoria de Desenvolvimento e Comercialização autorizada a elaborar e propor à Diretoria Colegiada outras cláusulas editalícias, bem como a promover adequações necessárias à implementação desta Resolução, sempre no intuito de melhor atender aos interesses da Companhia.

**Art. 66 -** Em se tratando de rescisão da concessão e/ou devolução da área por meios acordados ou por vias judiciais, mediante vistoria da TERRACAP e dos órgãos ambientais, caberá ao concessionário a responsabilidade de recuperação da área, caso haja degradação em decorrência do uso, sem prejuízo das sanções civis e criminais cabíveis.

**Art. 67 -** Não poderá o concessionário impedir ou dificultar o acesso da TERRACAP, SEAGRI e demais órgãos fiscalizadores, bem como livre passagem no imóvel rural concedido de instalação de canais de água, rede elétrica, de telefone ou qualquer outro serviço que tenha por objetivo a melhoria do setor ou região, sob pena de rescisão unilateral do contrato pela Concedente.

**Art. 68 -** A TERRACAP fará publicar anualmente, no Diário Oficial do Distrito Federal, relação atualizada das escrituras vigentes, firmadas nos termos desta Resolução, com a devida indicação dos imóveis rurais e dos respectivos concessionários.

**Art. 69 -** Os casos omissos serão resolvidos pela Diretoria Colegiada da TERRACAP, ouvidos os órgãos governamentais envolvidos, quando for o caso.

**Art. 70 -** Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Resolução nº 224/2011.

**GUSTAVO PONCE DE LEON SORIANO LAGO**
Presidente Substituto
Representante do Distrito Federal

**RAIMUNDO FERREIRA DA SILVA JUNIOR**
Conselheiro - Representante do Distrito Federal

**SWEDENBERGER DO NASCIMENTO BARBOSA**
Representante do Distrito Federal

**CASSANDRA MARONI NUNES**
Conselheira - Representante da União

**SAMANTA DA ROCHA SPIEGEL SALLUM**
Conselheiro - Representante do Distrito Federal

**WALTER DISNEY NOLETO COSTA**
Conselheiro - Representante da União

**INÊS DA SILVA MAGALHÃES**
Conselheiro - Representante da União