

Diretoria: DIRAF	Unidade Responsável: GEARI	Indexação: 4.1.7-A	Página: 1 de 8
Área de Atuação: Negociação de Débitos, migração de taxas de juros e incentivo à quitação e fidelização	Nº de Anexos: <b>0</b>	Vinculação ao Documento Nº: 00111-00004437/2020-62	
Assunto: Renegociação de débitos em atraso, migração de taxa de juros para os patamares atuais e incentivo à antecipação por amortização ou quitação e fidelização			

## SUMÁRIO

<b>1. FINALIDADE</b>	<b>2</b>
<b>2. CAMPO DE APLICAÇÃO</b>	<b>2</b>
<b>3. OBJETIVO</b>	<b>2</b>
<b>4. DISPOSIÇÕES GERAIS</b>	<b>2</b>
<b>5. DOS DESCONTOS PARA RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDAS EM ATRASO</b>	<b>3</b>
<b>6. DA POSSIBILIDADE DE MIGRAÇÃO DOS JUROS PARA OS CONTRATOS ANTIGOS</b>	<b>5</b>
<b>7. DA CAMPANHA DE INCENTIVO À QUITAÇÃO E FIDELIZAÇÃO DE CLIENTES</b>	<b>5</b>
<b>8. DAS VEDAÇÕES</b>	<b>7</b>
<b>9. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS</b>	<b>8</b>

	Norma: Renegociação de débitos em atraso, migração de taxa de juros para os patamares atuais e incentivo à antecipação por amortização ou quitação e fidelização	Número: <b>4.1.7-A</b>	Página: <b>2 de 8</b>
---	---	---------------------------	--------------------------

## APROVAÇÃO:

1. Indexação: 4.1.7-A Renegociação de débitos em atraso, migração de taxa de juros para os patamares atuais e incentivo à antecipação por amortização ou quitação e fidelização

Decisão da DIRET nº de 583 de 02/09/2020

Processo: 00111-00004437/2020-62

## 1. FINALIDADE

**1.1.** Permitir a recomposição do fluxo de caixa da Companhia, diminuir a inadimplência mediante renegociação e estabelecer medidas temporárias para o enfrentamento da crise oriunda do Novo Coronavírus, COVID-19, regulamentando os procedimentos aprovados na Decisão da Diretoria Colegiada da TERRACAP nº 197 de 03/04/2020.

## 2. CAMPO DE APLICAÇÃO

**2.1.** Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, em especial as áreas de Atendimento ao cliente, de Gestão de recebíveis e de Gestão financeira.

## 3. OBJETIVO

**3.1.** Adotar medidas de caráter temporário para recompor o fluxo de caixa da empresa e mitigar os riscos de aumento considerável da inadimplência, em decorrência da PANDEMIA do novo COVID-19.

## 4. DISPOSIÇÕES GERAIS

**4.1.** A presente Norma é de abrangência geral na Terracap, cabendo sua execução direta ser realizada essencialmente nas unidades orgânicas com competência regimental para atuarem no processo.

**4.2.** Este instrumento normativo complementarará no que couber, a Norma de negociação de débitos vencidos e/ou vincendos, em fase de cobrança administrativa e/ou judicial, N.

	Norma: Renegociação de débitos em atraso, migração de taxa de juros para os patamares atuais e incentivo à antecipação por amortização ou quitação e fidelização	Número: <b>4.1.7-A</b>	Página: <b>3 de 8</b>
---	---	---------------------------	--------------------------

8.4.1-A, bem como a Norma de Campanha de Captação e Fidelização nº 4.1.5-C, no que couber.

**4.3.** As medidas destinam-se aos clientes de toda a carteira imobiliária da TERRACAP, na modalidade vendas, observados os critérios definidos neste normativo.

**4.4.** Para os contratos da carteira de vendas, os débitos em atraso, **anteriores as parcelas com vencimento em setembro de 2020**, poderão ser concedidos descontos sobre os juros de multa e mora, com percentuais de até 100% mediante requerimento expresso do interessado titular do contrato ou procurador legal.

**4.5.** Para os contratos referentes a todas as carteiras de vendas com taxas de juros de 1% a.m. ou 0,8% a.m., poderão ser concedidos descontos de que trata o item 5.1 bem como a redução da taxa de juros do contrato aos atuais patamares praticados pela TERRACAP, sendo necessária a inclusão de alienação fiduciária para os contratos que não possuem garantia, devendo o interessado arcar com o pagamento das custas cartorárias.

## 5. DOS DESCONTOS PARA RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDAS EM ATRASO

**5.1.** Serão concedidos descontos de até 100% sobre os valores atualizados de multas e juros de mora para as renegociações de débitos em atraso, mantendo, em todo caso, a correção monetária da dívida principal.

**5.2.** Os descontos serão concedidos para parcelas com vencimentos **anteriores a setembro de 2020**.

**5.3.** Poderão solicitar a adesão ao Programa de descontos os contratos de venda em licitação e de regularização fundiária, inclusive as vendas diretas feitas a entidades religiosas e de assistência social.

	Norma: Renegociação de débitos em atraso, migração de taxa de juros para os patamares atuais e incentivo à antecipação por amortização ou quitação e fidelização	Número: <b>4.1.7-A</b>	Página: <b>4 de 8</b>
---	---	---------------------------	--------------------------

**5.3.1.** Podem também aderir ao Programa os contratos oriundos de vendas diretas no âmbito dos programas de desenvolvimento PROIN/DF, Prodecon/DF, Pades/DF, PRÓ-DF e PRÓ-DFII.

**5.4.** A adesão ao Programa de concessão de descontos nas penalidades será feita através do portal [www.terracap.df.gov.br](http://www.terracap.df.gov.br). Clicar em “Serviços”, e em seguida, em “Requerimento Online”, devendo descrever no requerimento o tipo de adesão, bem como todos os dados do contrato e cópia do RG, CPF ou CNPJ do titular ou do procurador legal, hipótese em que deverá ser juntado o instrumento de procuração com poderes para firmar acordos.

**5.5.** Com a adesão o interessado concorda com as regras do programa e tem ciência de que o saldo devedor do contrato poderá ser refinanciado pelo restante do prazo do contrato/edital.

**5.5.1.** Não havendo mais prazo a vencer, deverão ser seguidos os preceitos da Norma de Negociação e Cobrança de Débitos a que se refere o item 4.2.

**5.6.** Nas renegociações dos contratos de vendas SEM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, poderá haver a redução dos juros para os patamares atuais, ficando esta condicionada a inserção da garantia por ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel, com o pagamento das custas cartorárias, aplicando-se a redução após o registro da referida escritura no cartório competente.

**5.7.** A adesão de contratos oriundos de regularização fundiária que ainda não tenham sido escriturados fica condicionada a lavratura e registro da referida escritura no cartório competente.

**5.8.** A confirmação de adesão aos contratos com ações ajuizadas e com sentença transitada em julgado ou não, será analisada caso a caso, dependendo de manifestação da área jurídica (COJUR).

**5.9.** Os contratos que estejam em fase de execução de alienação fiduciária antes da fase de intimação para purgar a mora, farão jus ao desconto previsto no item 5.1, sendo exigido o pagamento de no mínimo 50% do débito, além das custas com alienação fiduciária.

	Norma: Renegociação de débitos em atraso, migração de taxa de juros para os patamares atuais e incentivo à antecipação por amortização ou quitação e fidelização	Número: <b>4.1.7-A</b>	Página: <b>5 de 8</b>
---	---	---------------------------	--------------------------

**5.9.1.** Para os demais casos, para fazer jus aos descontos do item 5.1, será exigido o pagamento de todo o débito à vista, além das custas com alienação fiduciária.

**5.10.** Os descontos previstos no item 5.1 somente serão concedidos após o pagamento de, no mínimo, uma parcela vincenda e assinatura de acordo administrativo, realizado pelo Núcleo de Negociação – NUNEG/GEARI.

## **6. DA POSSIBILIDADE DE MIGRAÇÃO DOS JUROS PARA OS CONTRATOS ANTIGOS**

**6.1.** Os contratos de venda com taxas de juros de 1% a.m ou 0,8% a.m. poderão aderir aos benefícios do item 5 acrescidos da possibilidade de redução de suas taxas de juros para os patamares praticados atualmente.

**6.2.** A adesão para os contratos com taxa de 1% e 0,8% a.m. fica condicionada a assinatura de acordo administrativo e/ou de termo de aceite e a redução dos juros somente será realizada após à apresentação da escritura pública com constituição de alienação fiduciária devidamente registrada, para os contratos que não possuem garantia.

**6.3.** A adesão ao Programa de migração de taxas de juros será feita através do portal [www.terracap.df.gov.br](http://www.terracap.df.gov.br). Clicar em “Serviços”, e em seguida, em “Requerimento Online”, devendo descrever no requerimento o tipo de adesão, bem como todos os dados do contrato e cópia do RG, CPF ou CNPJ do titular ou do procurador legal, hipótese em que deverá ser juntado o instrumento de procuração com poderes para firmar acordos.

## **7. DA CAMPANHA DE INCENTIVO À QUITAÇÃO E FIDELIZAÇÃO DE CLIENTES**

**7.1.** Aos contratos de venda da TERRACAP poderá ser concedido prêmio de até 7,5% (sete e meio por cento) do valor pago antecipado pela amortização de no mínimo 50% (cinquenta pontos percentuais) ou quitação do saldo devedor de cada contrato para com a Empresa, a ser oferecido em Certidão de Crédito.

	Norma: Renegociação de débitos em atraso, migração de taxa de juros para os patamares atuais e incentivo à antecipação por amortização ou quitação e fidelização	Número: <b>4.1.7-A</b>	Página: <b>6 de 8</b>
---	---	---------------------------	--------------------------

**7.2.** A concessão do prêmio não abrangerá, de maneira alguma, no saldo de parcelas em atraso.

**7.3.** A aplicação do prêmio previsto na cabeça do item 7.1. representa limite, de modo que o valor das Certidões de Crédito emitidas pela Empresa para cada cliente fica limitado aos valores pagos a título de atualização do principal, juros e encargos do contrato.

**7.3.1.** O objetivo é preservar o valor da operação, ou seja, o prêmio será calculado com base no valor da correção, dos juros e encargos pagos no contrato.

**7.4.** Só se aplica a concessão do prêmio previsto para as amortizações e quitações em dinheiro, não se aplicando aos pagamentos com carta de crédito ou uso de saldos ou compensações de créditos ou dívidas.

**7.5.** Em caso do participante ser titular de múltiplos contratos, poderá apresentar uma única proposta englobando todos os contratos. Nesta hipótese, os valores pagos antecipados e o cálculo do prêmio, previstos nos itens 7.1 e 7.3, serão considerados de forma global.

**7.6.** Os clientes interessados em aderir ao Programa deverão apresentar o requerimento de adesão à Gerência de Administração de Recebíveis – GEARI, informando se pretende quitar ou amortizar no mínimo 50% do saldo devedor do contrato;

**7.7.** A classificação e premiação dos clientes interessados se dará por ordem cronológica de recebimento do requerimento de adesão, até que se atinja o valor previsto para cada fase do programa;

**7.8.** A GEARI deverá confirmar a habilitação do cliente ao programa em até 04 (quatro) dias úteis, encaminhando o boleto ao cliente para pagamento em até 5 (cinco) dias úteis;

**7.9.** Serão indeferidos os requerimentos em desacordo com este normativo;

**7.10.** A premiação dos clientes participantes se dará por Decisão do Diretor de Administração e Finanças, em até 05 (cinco) dias úteis após a comprovação do efetivo pagamento da antecipação.

**7.11.** A GEARI terá um prazo de 05 (cinco) dias para a expedição das certidões de crédito.

	Norma: Renegociação de débitos em atraso, migração de taxa de juros para os patamares atuais e incentivo à antecipação por amortização ou quitação e fidelização	Número: <b>4.1.7-A</b>	Página: <b>7 de 8</b>
---	---	---------------------------	--------------------------

**7.12.** O resultado obtido em cada fase do Programa será publicado no sítio da TERRACAP na internet.

**7.13.** As Certidões de Créditos emitidas por força da captação e fidelização terão as mesmas regras de emissão previstas no item 8, da Norma de Campanha de Captação e Fidelização nº 4.1.5-C.

**7.14.** Caso o interessado, no ato de sua adesão, já aponte o(s) contrato(s) para utilização do prêmio previsto no item 7.1, sendo do mesmo grupo econômico haverá apenas a cobrança da taxa de utilização da certidão de crédito, não sendo considerada a operação como transferência de titularidade da certidão.

**7.15.** O prêmio previsto no item 7.1 aplica-se aos contratos oriundos de vendas em licitação e de vendas diretas no âmbito dos programas de desenvolvimento PROIN/DF, Prodecon/DF, Pades/DF, PRÓ-DF e PRÓ-DFII, não se aplicando às Vendas Diretas por regularização fundiária e assemelhados.

**7.16.** Caso o interessado tenha aderido ao programa TERRAFÁCIL e ainda possua parcelas antecipadas com data de vencimento posterior à data de adesão à campanha deverá solicitar o cancelamento do referido programa.

**7.16.1.** Nesse caso, os valores pagos serão baixados como amortização no saldo devedor e as parcelas vencidas antecipadas com data de vencimento anterior à data de adesão terão a data de vencimento alterada para o mês de adesão à campanha.

## **8. DAS VEDAÇÕES**

**8.1** Fica vedada a concessão de quaisquer benefícios deste normativo para solicitações de pagamento por meio de Certidão de Crédito emitida pela TERRACAP.

	Norma: Renegociação de débitos em atraso, migração de taxa de juros para os patamares atuais e incentivo à antecipação por amortização ou quitação e fidelização	Número: <b>4.1.7-A</b>	Página: <b>8 de 8</b>
---	---	---------------------------	--------------------------

## 9. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**9.1.** Os benefícios concedidos neste normativo são de caráter temporário, podendo ser revogados sem aviso prévio por Decisão do Diretor de Administração e Finanças sem que haja qualquer expectativa de direito aos clientes.

**9.2.** Na decisão que revogar os benefícios deste normativo deverá haver dispositivo que trate dos casos que estão em tramitação de modo a garantir os benefícios após a conclusão das análises.

**9.3.** Os casos omissos serão deliberados pelo Diretor de Administração e Finanças da TERRACAP, mediante instrução da Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários - GEARI.

**9.4** Revogar a norma 4.1.6-A - Renegociação de débitos em atraso e antecipação de recebíveis - Programa TERRAFÁCIL, aprovada pela decisão DIRAF 46/2020.

**9.5** revogar a Decisão nº 072/2020 - DIRAF, tendo em vista que a atual campanha abrange as medidas aprovadas por essa Decisão.