

**TERRACAP – COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA**  
**VENDA DIRETA DE IMÓVEIS – ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO II**  
**EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA VENDA DIRETA Nº 03/2019**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE ESPECÍFICO – REURB-E**

A Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, empresa pública integrante do Complexo Administrativo do Governo do Distrito Federal, (CNPJ n.º 00.359.877/0001-73, inscrição estadual n.º 07312572/0001-20), torna público que entre os dias **26 de março e 24 de abril de 2019** na Divisão de Atendimento ao Cliente no Edifício Sede, localizado no Bloco “F”, térreo, Setor de Áreas Municipais - SAM, receberá propostas para aquisição direta de imóveis ocupados exclusivamente residenciais unifamiliares, derivados da regularização fundiária em áreas de regularização de interesse específico, observadas as disposições contidas: na Resolução nº **255/2019** do Conselho de Administração da Terracap – CONAD; na Lei Federal nº 13.465/2017; no Decreto Distrital nº 38.179/2017; no Decreto Distrital nº 38.333/2017; e neste Edital, objeto do **Processo Administrativo nº 00111-00009405/2018-39**.

**AVISO IMPORTANTE!!!**

1) Esse edital contém os imóveis disponibilizados no(s) Edital (ais) 01/2017 e 02/2018 de venda direta que não obtiveram proposta de compra. A não apresentação de proposta de opção de compra para este Edital implicará, automaticamente, a renúncia ao direito de compra direta e, conseqüentemente, na disponibilização do imóvel para venda por licitação, a ser realizada pela TERRACAP, nos termos da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, da Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, Decreto 9.310/18 de 15/03/2018 e Resolução nº 255/2019 – CONAD.

**ATENÇÃO!**

- **NÃO PREENCHA A PROPOSTA DE COMPRA SEM ANTES LER INTEGRALMENTE ESTE EDITAL.**
- **TÃO SOMENTE** serão recebidas pela Divisão de Atendimento ao Cliente as propostas de compra apresentadas com toda documentação exigida nos itens 17,18, e 19 deste Edital de forma completa.
- **A TERRACAP FAZ SABER AOS INTERESSADOS QUE A PARTICIPAÇÃO NA VENDA DIRETA, DESDE A APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE COMPRA, IMPLICA PLENO CONHECIMENTO DOS TERMOS DESTES EDITAIS, SEUS ANEXOS E INSTRUÇÕES, BEM COMO A OBSERVÂNCIA DOS REGULAMENTOS ADMINISTRATIVOS E DAS NORMAS TÉCNICAS GERAIS – ABNT – OU ESPECIAIS APLICÁVEIS.**
- O interessado, antes de preencher sua proposta de compra, declara que: **SIMULOU, PARA O CASO DE PAGAMENTO A PRAZO, O VALOR DA PRIMEIRA PARCELA** no sítio eletrônico da Terracap <<http://www.terracap.df.gov.br/servico/simulacao-de-parcelas>>, ou junto à Divisão de Atendimento ao Cliente-DIATE; Esclareceu todas as suas dúvidas a respeito deste Edital e buscou todas as informações necessárias, podendo recorrer à Terracap, Divisão de Atendimento-DIATE – localizada no térreo do Edifício Sede, de segunda à sexta-feira, das 7h às 19h, para obter informações do imóvel, ou ainda pelos telefones: (61) 3350-2222 (Central de atendimento).

**CAPÍTULO I**
**DOS LOTES, SUAS CARACTERÍSTICAS, PREÇOS PARA VENDA DIRETA**

Setor: SETOR HAB. JARDIM BOTÂNICO/ETAPA II - LOTES REMANESCENTES

Destinação : R1 - LOTES COM ALTA RESTRIÇÃO AO USO COMERCIAL, INDUSTRIAL E COLETIVO OU INSTITUCIONAL. (VIDE NGB-119/2000 OU CONSULTE À ADMINISTRAÇÃO DO JARDIM BOTÂNICO RA-XXVII PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS).

Coeficiente : 1

ITEM	ID	RA	Endereço Cartorial	Endereço Predial	Destinação	Área total (m <sup>2</sup> )	Área Max. Const. (m <sup>2</sup> )	CA	Valor de mercado (R\$)	Descontos legais (R\$)	Valor final de Venda (R\$)
1	822716-0	JARDIM BOTÂNICO	SHJB QD 04 AV. DOM BOSCO LT 784	COND ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO II CJ B LT 19	60154 - R1 - LOTES COM ALTA RESTRIÇÃO AO USO COMERCIAL, INDUSTRIAL E COLETIVO OU INSTITUCIONAL. (VIDE NGB-119/2000 OU CONSULTE À ADMINISTRAÇÃO DO JARDIM BOTÂNICO RA-XXVII PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS).	2.537,06	3.805,59	1,50	1.051.100,00	492.280,34	558.819,66
2	822791-8	JARDIM BOTÂNICO	SHJB QD 04 Rua 04A LT 33	COND ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO II CJ BM LT 57	60154 - R1 - LOTES COM ALTA RESTRIÇÃO AO USO COMERCIAL, INDUSTRIAL E COLETIVO OU INSTITUCIONAL. (VIDE NGB-119/2000 OU CONSULTE À ADMINISTRAÇÃO DO JARDIM BOTÂNICO RA-XXVII PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS).	802,02	1.203,03	1,50	413.000,00	215.025,89	197.974,11
3	822803-5	JARDIM BOTÂNICO	SHJB QD 04 Rua 04B LT 65	COND ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO II CJ B LT 43	60154 - R1 - LOTES COM ALTA RESTRIÇÃO AO USO COMERCIAL, INDUSTRIAL E COLETIVO OU INSTITUCIONAL. (VIDE NGB-119/2000 OU CONSULTE À ADMINISTRAÇÃO DO JARDIM BOTÂNICO RA-XXVII PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS).	807,88	1.211,82	1,50	401.400,00	209.985,69	191.414,31

Setor: SETOR HAB. JARDIM BOTÂNICO/ETAPA II - LOTES REMANESCENTES

Destinação : R2 - LOTES COM MÉDIA RESTRIÇÃO AO USO COMERCIAL, INDUSTRIAL E COLETIVO OU INSTITUCIONAL. (VIDE NGB-119/2000 OU CONSULTE À ADMINISTRAÇÃO DO JARDIM BOTÂNICO RA-XXVII PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS).

Coeficiente : 1

ITEM	ID	RA	Endereço Cartorial	Endereço Predial	Destinação	Área total (m²)	Área Max. Const. (m²)	CA	USO MISTO - Valor de mercado (R\$)	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - Valor de mercado (R\$)	USO MISTO - Descontos Legais (R\$)	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - Descontos Legais (R\$)	USO MISTO - Valor final de venda (R\$)	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - Valor final de venda (R\$)
4	822869-8	JARDIM BOTÂNICO	SHJB QD 04 Rua 06 LT 449	COND Estância JARDIM Botânico II CJ D LT 7	60155 - R2 - LOTES COM MÉDIA RESTRIÇÃO AO USO COMERCIAL, INDUSTRIAL E COLETIVO OU INSTITUCIONAL. (VIDE NGB-119/2000 OU CONSULTE À ADMINISTRAÇÃO DO JARDIM BOTÂNICO RA-XXVII PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS).	2.801,03	5.602,06	2,00	2.902.900,00	1.255.600,00	1.296.887,44	581.135,59	1.606.012,56	674.464,41

## CAPÍTULO II A) DISPOSIÇÕES BÁSICAS

1. O presente edital de convocação tem por objeto a venda direta das unidades imobiliárias edificadas exclusivamente residenciais unifamiliares derivadas da regularização fundiária em áreas de interesse específico de propriedade da Terracap descritas no Capítulo I, tabelas A e B, constantes do Programa de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E do Distrito Federal, aos interessados que satisfaçam às condições deste edital.

1.1. Nesta convocação serão vendidos tão-somente os terrenos com edificação residencial unifamiliar existente, utilizando o valor de mercado de cada unidade imobiliária, sendo deduzidas a infraestrutura implantada pelos moradores e a valorização decorrente desta implantação, sem se considerar para efeitos de avaliação as benfeitorias e/ou acessões porventura erigidas sobre os imóveis.

1.2. Os ocupantes de terrenos com destinação de uso misto que se enquadrem no disposto do caput, mantendo apenas ocupação do terreno com edificação residencial unifamiliar, e que manifestem opção pelo uso restrito à efetiva ocupação residencial, poderão adquirir esses lotes nas mesmas condições dos terrenos residenciais de que trata este Edital.

1.3. A venda de que trata o subitem 1.2, isto é, uso misto com ocupação residencial unifamiliar, será feita com cláusula condicionante na escritura pública de compra e venda estabelecendo uso restrito residencial unifamiliar, que deverá ser averbada na matrícula do imóvel, nos termos do item 63, e seus subitens, deste Edital. Caso o comprador queira retirar a restrição referente à fruição da destinação de uso misto, o promitente comprador deverá pagar a diferença atualizada monetariamente entre o preço de venda do terreno de uso residencial e o preço de venda do terreno destinado a uso misto, isto é, o valor de mercado deduzidos o valor da infraestrutura implantada pelos moradores e a valorização decorrente dessa implantação, diferença atualizada conforme item 30 deste Edital e seus subitens.

2. O ocupante não poderá alegar desconhecimento das condições de alienação, das características do imóvel adquirido, bem como de eventual ausência de averbação de benfeitorias existentes, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo de sua responsabilidade a regularização dessas averbações junto ao Cartório de Registro de Imóveis, ao INSS, às Administrações Regionais e demais órgãos públicos.

3. A presente convocação é estritamente vinculada aos termos deste Edital, sendo tanto a Terracap quanto os interessados que atenderem às condições para compra dos imóveis obrigados a dar fiel cumprimento aos seus dispositivos.

3.1. Os casos omissos serão resolvidos pela Diretoria Colegiada da Terracap.

4. Fica a Diretoria Colegiada da Terracap – DIRET autorizada a alterar a data da venda direta, e/ou revogá-la no todo ou em parte, desde que o faça em data anterior à abertura dos trabalhos da Comissão de Venda Direta de Imóveis – COVED.

4.1. Fica a Diretoria Colegiada da Terracap – DIRET autorizada a revogar o edital de venda direta no todo ou em parte antes da divulgação do resultado, sem que caiba ao(s) interessado(s) ressarcimento ou indenização de qualquer espécie, por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar tal conduta, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado.

5. A venda direta objeto do presente Edital será conduzida por comissão instituída por ato do Presidente da

Terracap, denominada doravante Comissão de Venda Direta de Imóveis – COVED.

## B) DA PARTICIPAÇÃO

6. Poderão participar da venda direta regulada por este Edital apenas pessoas físicas maiores de 18 (dezoito) anos ou emancipado que sejam ocupantes dos respectivos imóveis.

6.1. Em caso de adquirente casado, em qualquer regime de casamento, ou que viva em situação de união estável, ficará limitada a homologação por casal de um único imóvel com destinação exclusivamente residencial unifamiliar.

6.2. Os imóveis com destinação exclusivamente residencial unifamiliar serão comercializados tão somente para pessoas físicas, sendo indeferidas as propostas de compra apresentadas por pessoas jurídicas.

7. Não serão alienados por meio da venda direta os lotes em que houver disputa entre particulares sobre a ocupação do terreno.

7.1. Nesses casos, os imóveis serão alienados por meio de licitação pública nos termos da Lei 8.666, de 21 de junho de 1993.

8. O interessado, antes de preencher sua proposta de compra, declara que:

8.1. Na data de 22 de dezembro de 2016 o imóvel já se encontrava ocupado;

8.2. SIMULOU, PARA O CASO DE PAGAMENTO A PRAZO, O VALOR DA PRIMEIRA PARCELA no sítio eletrônico da Terracap <<http://www.terracap.df.gov.br/servico/simulacao-de-parcelas>>, ou junto Divisão de Atendimento ao Cliente – DIATE; e

8.3. ESCLARECEU TODAS AS SUAS DÚVIDAS a respeito deste Edital e buscou todas as informações necessárias, podendo recorrer à Terracap, Divisão de Atendimento ao Cliente – DIATE – localizada no térreo do Edifício Sede, de segunda à sexta-feira, das 7h às 19h, para obter informações do imóvel, ou ainda pelo telefone: (61) 3350-2222.

9. A apresentação da proposta de compra implica **pleno conhecimento e integral concordância** com os termos deste Edital, seus anexos e instruções, bem como observância às Resoluções, outros regulamentos administrativos e normas técnicas gerais – ABNT – ou especiais aplicáveis.

## CAPÍTULO III A) DA PROPOSTA DE COMPRA

10. A proposta de compra será entregue com toda documentação exigida nos itens 16, 17 e 18 completa, obrigatoriamente, na Terracap, Divisão de Atendimento ao Cliente – DIATE – localizada no térreo do Edifício Sede, de segunda à sexta-feira, das 7h às 19h, impreterivelmente entre os dias **26 de março e 24 de abril de 2019**.

11. Cada interessado poderá apresentar proposta apenas para **um imóvel ocupado**, atendidas as condições estabelecidas neste Edital.

12. Nos casos em que for necessário fazer adequações no projeto de parcelamento, remembramento e/ou desmembramento do lote,

deverão ser firmados contrato de concessão de uso com opção de compra, nos mesmos moldes da escritura, contendo cláusula de obrigação de assinar a escritura definitiva, assim que o impedimento para sua lavratura seja afastado.

13. Os formulários de proposta de compra estão disponíveis nos sites eletrônicos da Terracap [www.terracap.df.gov.br](http://www.terracap.df.gov.br) e deverão ser preenchidas de modo claro, legível (preferencialmente digitadas ou em letra de forma), devidamente assinadas e instruídas com a documentação descrita nos itens 16, 17 e 18 de forma completa.

14. A proposta de compra do interessado devidamente assinada deverá conter:

14.1. O ENDEREÇO DO IMÓVEL PRETENDIDO;

14.2. A CONDIÇÃO DE PAGAMENTO, conforme os campos determinados;

14.2.1. As propostas que deixarem de mencionar as condições de pagamento, ou informarem condições diferentes daquelas previstas neste Edital, serão considerados o prazo máximo de financiamento e a tabela de amortização prevista neste Edital;

14.3. A IDENTIFICAÇÃO DO(A) PROPONENTE e suas qualificações, nos campos determinados, incluindo o cônjuge;

14.4. ENDEREÇO do interessado equivalente ao comprovante de residência apresentado;

14.5. Caso o participante se faça representar por procurador, este deverá juntar a respectiva procuração por instrumento público, cópia do documento de identidade, comprovante de residência e informações para contato (telefone e e-mail);

14.6. A IDENTIFICAÇÃO DO COCOMPRADOR;

14.7. A SOLICITAÇÃO DE COMPOSIÇÃO DE RENDA;

14.8. A DOCUMENTAÇÃO DESCRITA NO TÓPICO B DO CAPÍTULO III.

14.9. Caso o participante se faça representar por procurador, este deverá juntar a respectiva procuração por instrumento público e a cópia do documento de identidade.

15. O preenchimento inadequado da proposta, não constando as informações mencionadas nos tópicos anteriores, acarretará em emissão de parecer com a comunicação de exigências a ser cumpridas pelo ocupante do imóvel para enquadramento no Programa Venda Direta.

## **B) DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA A VENDA DIRETA**

16. Deverá apresentar juntamente com a proposta de compra a cópia dos seguintes documentos para qualquer modalidade de pagamento:

16.1. Documento de identidade oficial com foto que deverá comprovar a maioria, exceto se acompanhada de documento de emancipação (original e cópia que será autenticada por empregado da Terracap);

16.2. CPF (original e cópia que será autenticada por empregado da Terracap) ou comprovante de situação cadastral no CPF ([www.receita.fazenda.gov.br](http://www.receita.fazenda.gov.br));

16.3. Documento comprobatório da aquisição dos alegados direitos do imóvel de terceiro (contrato de compra e venda, cessão de direitos, dentre outros) (original e cópia que será autenticada por empregado da Terracap);

16.4. Comprovante de residência (conta de água, energia ou telefone, ou outros comprovantes, desde que devidamente justificado) com endereço do imóvel, demonstrando a ocupação do imóvel até 22 de dezembro de 2016;

16.5. Comprovante **atual** de residência (contas de água, energia, ou telefone, ou outros comprovantes, desde que devidamente justificado), demonstrando que reside no imóvel objeto da compra;

16.6. Certidão de regularidade junto à Justiça Eleitoral;

16.7. Certidão de débito junto a TERRACAP;

16.8. Certidão negativa de débito de IPTU/TLP do imóvel pretendido;

16.9. Termo de Opção de uso residencial para os imóveis mistos;

17. No caso de o participante optar pelo pagamento a prazo, deverá também apresentar os seguintes documentos em adição aos anteriormente já apontados:

17.1. Os 3 (três) últimos comprovantes de rendimento (contracheque, decore, declaração de imposto de renda, com margem para suportar o valor da prestação (resultado dos 30% calculado sobre o salário bruto menos os descontos compulsórios), sendo que o valor correspondente aos 30% deverá suportar, no mínimo, o valor de 1 (uma) parcela.

18. Em caso de interessado(a) casado(a), em qualquer regime de casamento, ou que viva em situação de união estável, deverá ser apresentada também a documentação exigida nos itens 16 e 17 do cônjuge/companheiro(a).

18.1. Os membros do núcleo familiar e o(s) indicado(s) como cocomprador(es) também deverão apresentar a documentação constante dos subitens 16.1, 16.2, 16.6, 16.7 e 17.1 para fins de composição de renda.

19. A Terracap reserva-se o direito de não efetivar a venda direta a prazo para o(s) interessado(s) quando na documentação por este apresentada constar anotações inadequadas, incompletas, e/ou insuficientes para o crédito pretendido, ou, quando constar débitos do interessado junto a TERRACAP.

19.1. Em quaisquer destas hipóteses, a COVED emitirá parecer de exigência para a venda direta ao(s) interessado(s), o qual terá prazo máximo de até 30 (trinta) dias, a contar da publicação da exigência no DODF, para interpor recurso apresentando a documentação satisfatória ou para manifestar(em) seu(s) interesse(s) no pagamento à vista.

19.2. Não apresentando o recurso ou apresentando-o sem, contudo, regularizar tempestivamente a documentação exigida, a COVED emitirá parecer definitivo pela indeferimento da venda direta.

## **CAPÍTULO IV A) DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

20. **O pagamento do valor nominal será efetuado em moeda corrente (REAL) e se dará das seguintes maneiras:**

20.1. À vista, com prazo de assinatura do controle de operações e recebimento da guia para pagamento em até 10 (dez) dias úteis, contados da publicação no DODF do resultado da venda direta pela Comissão de Venda Direta de Imóveis – COVED;

20.2. A prazo, por financiamento junto à Terracap, dentro das condições estabelecidas para o respectivo item no Capítulo I deste Edital, com prazo de assinatura do controle de operações e recebimento da guia para pagamento em até 10 (dez) dias úteis, contados da publicação no DODF da homologação do resultado da venda direta pela Comissão de Venda Direta de Imóveis – COVED, desde que preenchidos os

requisitos e apresentados os documentos exigidos neste Edital; ou

20.3. Financiado por qualquer entidade integrante do Sistema Financeiro de Habitação e de outras Instituições, inclusive Entidades Abertas ou Fechadas de Previdência Privada, com prazo de 10 dias úteis para assinatura do controle de operações e recebimento da guia para pagamento e de até 60 (sessenta) dias corridos, para a entrega do contrato de financiamento devidamente assinado, contados da publicação no DODF do resultado da venda direta pela Comissão de Venda Direta de Imóveis – COVED, desde que preenchidos os requisitos e apresentados os documentos exigidos neste Edital.

21. Na hipótese de a Terracap ficar impedida de receber os valores e/ou de lavrar a escritura pública de compra e venda no prazo estabelecido neste Edital, o valor do imóvel será atualizado monetariamente na forma prevista neste Edital.

21.1. Decorridos 60 dias da publicação do aviso de habilitação no DODF e não tendo sido identificado o pagamento, o interessado será notificado para que quite seu débito junto à Terracap.

21.2. Independentemente do recebimento ou não da notificação mencionada no subitem anterior, caso a quitação do débito não ocorra em até 90 dias da publicação do aviso de habilitação no DODF, a venda objeto do presente edital será cancelada e o imóvel será disponibilizado para comercialização mediante licitação pública promovida por esta Companhia.

22. As condições de pagamento do valor nominal ofertado serão aquelas constantes da proposta de compra, ressalvadas as seguintes hipóteses:

22.1. proposta de alteração anterior ao resultado da venda direta pela COVED;

22.2. Solicitação de alteração da forma de pagamento em até 10 (dez) dias úteis, contados da publicação no DODF da homologação do resultado da venda direta pela Comissão de Venda Direta de Imóveis – COVED

22.3. Solicitação para quitar ou amortizar o saldo devedor.

23. Em caso de contratação direta com a Terracap e financiamento do saldo devedor, deverão ser observadas as seguintes condições:

23.1. As Escrituras Pública de Compra e Venda terão cláusulas de alienação fiduciária em garantia na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997;

23.2. O valor nominal da prestação será calculado de acordo com o Sistema de Amortização Constante – SAC ou Sistema PRICE de Amortização, considerando a taxa de juros, o prazo de financiamento e o saldo devedor a financiar;

23.3. A taxa de juros bem como a metodologia de atualização monetária serão os descritos nos tópicos 29, 30, 30.1, 30.2 e 30.3 deste edital;

23.4. Na hipótese de atraso no pagamento, as prestações serão acrescidas das penalidades previstas no tópico 32 deste edital;

23.5. O prazo máximo de financiamento é de até 240 (duzentos e quarenta) meses;

23.6. O prazo máximo de financiamento do imóvel, em meses, será estabelecido de modo que o prazo de parcelamento somado à idade do adquirente não ultrapasse 1080 (mil e oitenta) meses, levando-se em conta a data da publicação no DODF do resultado da venda direta pela COVED.

23.6.1. Havendo composição na renda para a compra direta, levar-se-á em conta a idade do adquirente mais novo.

23.7. O adquirente não pode possuir débitos junto à Empresa.

23.7.1 Não se enquadram nos casos de inadimplência junto à TERRACAP, referente à certidão citada no item 16.7, as multas em atraso pela não apresentação da carta de habite-se originadas pelos contratos celebrados anteriormente à Resolução nº 220/2007 do Conselho de Administração da TERRACAP, na forma da Decisão nº 1409/2013-DIRET.

24. A Terracap concederá descontos somente ao interessado participante que tiver realizado seu cadastramento.

24.1. O interessado que optar pelo pagamento à vista fará jus a um desconto de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de venda do imóvel.

24.2. O interessado que optar por pagar entrada igual ou superior a 5% (cinco por cento) do valor de venda do imóvel fará jus a desconto, conforme discriminado na tabela abaixo.

24.3. O valor do desconto, em reais, a que se refere o subitem 24.2, será deduzido do valor da entrada.

À VISTA/ENTRADA	DESCONTO*
À Vista	25,00%
95,00%	23,75%
90,00%	22,50%
85,00%	21,25%
80,00%	20,00%
75,00%	18,75%
70,00%	17,50%
65,00%	16,25%
60,00%	15,00%
55,00%	13,75%
50,00%	12,50%
45,00%	11,25%
40,00%	10,00%
35,00%	8,75%
30,00%	7,50%
25,00%	6,25%
20,00%	5,00%
15,00%	3,75%
10,00%	2,50%
5,00%	1,25%
<b>* % do valor de venda do imóvel</b>	

24.4. Para valores intermediários da entrada, não discriminados na tabela, o percentual de desconto será determinado pela seguinte fórmula:

$$D = 0,25 \times E$$

onde,

“D” é o desconto, em porcentagem, sobre o valor de venda do imóvel.

“E” é a porcentagem de entrada ofertada.

24.5. Fará jus ao desconto de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o saldo devedor o adquirente do imóvel objeto deste Edital que, no prazo de até 1 (hum)

ano contado da data da publicação da homologação da proposta de compra, optar pela quitação antecipada do imóvel.

25. Para os imóveis financiados com a Terracap as prestações serão mensais e sucessivas, com aplicação do “Sistema SAC” de Amortização ou do “Sistema Price”, a ser escolhido a critério do interessado em sua proposta de compra, com supedâneo na legislação vigente.

25.1. Em caso de o interessado não optar pelo sistema de financiamento de sua preferência prevalecerá o “Sistema SAC” de Amortização.

26. SERÁ ADOTADO O SISTEMA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COMO GARANTIA DO FINANCIAMENTO, de acordo com o disposto na Lei nº 9.514/97, podendo ser substituída de acordo com normas internas da Terracap.

#### **B) DA METODOLOGIA DO CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR INICIAL**

27. Considerar-se-á como saldo devedor inicial a parcelar, o valor ofertado em reais deduzido o valor da entrada, quando houver.

28. Sobre o saldo devedor incidirão JUROS, a partir da data da assinatura da proposta de compra, de 0,55% (zero vírgula cinquenta e cinco por cento) ao mês.

28.1. Para os financiamentos com periodicidade inferior a 12 (doze) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, não incidirá atualização monetária.

28.2. Para os financiamentos com periodicidade igual ou superior a 12 (doze) meses e inferior a 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, incidirá atualização monetária anual, sendo que o índice a ser utilizado para a atualização do mês vigente será o de 02 (dois) meses anteriores, corrigindo-se o valor da prestação a partir da data da apresentação da proposta, de acordo com a variação relativa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), calculado de acordo com a variação Pro-Rata Tempore Die. Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE).

28.3. Para os financiamentos com periodicidade igual ou superior a 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, incidirá atualização monetária mensal, na forma descrita no item anterior.

#### **C) DO CÁLCULO DE PRESTAÇÕES, MULTAS E SUSPENSÃO.**

29. Calcula-se o valor nominal da prestação de acordo com ou o “Sistema SAC” de Amortização ou o “Sistema Price”, considerando a taxa de juros, o prazo de financiamento e o saldo devedor a financiar.

29.1. Será cobrada, a cada prestação, uma taxa de administração de contratos no valor de R\$ 25,00, na qual incidirá tão somente correção monetária anual conforme os índices do contrato.

30. No caso de atraso no pagamento das prestações, serão estas acrescidas de multa de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de atraso e de correção monetária ocorrida entre a data de seu vencimento e o efetivo pagamento, de acordo com a variação prevista neste Edital.

30.1. Nesta hipótese, além dos acréscimos previstos no tópico anterior, serão adotadas as medidas pertinentes à recuperação dos valores devidos.

31. Havendo determinação judicial de suspensão dos pagamentos, o saldo devedor do imóvel será atualizado monetariamente na forma prevista no tópico 30.

#### **CAPÍTULO V DA COMISSÃO E SUAS ATRIBUIÇÕES**

32. As vendas diretas realizadas pela Terracap serão conduzidas pela Comissão de Venda Direta de Imóveis – COVED, a qual deverá proceder ao(à):

32.1. Recebimento, conferência e análise da proposta de compra e da documentação apresentadas;

32.2. Encaminhamento da documentação para análise da capacidade financeira e determinação da margem consignável para parcelamento da venda;

32.3. Emissão de parecer conclusivo pela habilitação do ocupante do imóvel para enquadramento no Programa Venda Direta;

32.4. Emissão de parecer pela comunicação de exigências a ser cumpridas pelo ocupante do imóvel para enquadramento no Programa Venda Direta, no prazo de 30 (trinta) dias, passíveis de prorrogação em caso de recurso apresentando devida justificação, sob pena do imóvel vir a ser alienado por meio de licitação pública nos termos da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

32.5. Emissão de parecer pela inabilitação do proponente, caso demonstrado que tal proponente não atendeu ao enquadramento no Programa Venda Direta, não demonstrando que o terreno já se encontrava ocupado, conforme art. 11, Inciso-VIII, da Lei nº 13.465/2017, até a data de 22 de dezembro de 2016, aguardado o devido prazo recursal, para posterior inclusão do imóvel em edital de licitação pública nos termos da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e da Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016;

32.6. Encaminhamento da lista dos ocupantes habilitados, em exigência e inabilitados para publicação no DODF e à Divisão de Atendimento ao Cliente – DIATE para convocação dos habilitados; e

32.7. Encaminhamento dos processos dos ocupantes habilitados para emissão do Controle de Operação e das Guias para pagamento.

#### **CAPÍTULO VI DO JULGAMENTO**

33. A COVED emitirá parecer conclusivo e elaborará lista dos ocupantes habilitados, em exigência e inabilitados que será publicada no DODF.

33.1. A COVED indeferirá as propostas de compra ofertadas por pessoa jurídica.

34. A COVED indeferirá a proposta que não apresentar comprovante de que a ocupação do imóvel se deu antes de 22 de dezembro de 2016, além dos demais documentos exigidos neste edital.

#### **CAPÍTULO VII DOS RECURSOS E SEUS PRAZOS**

35. Os recursos deverão ser dirigidos à COVED da Terracap e protocolizados diretamente no Núcleo de Documentação – NUDOC, localizado no térreo do Edifício Sede da TERRACAP.

35.1. Os recursos intempestivos não serão conhecidos.

36. Qualquer cidadão pode oferecer impugnação aos termos do Edital, devendo protocolizar o pedido em até 5 (cinco) dias úteis após a publicação do aviso de abertura da venda direta no DODF.

37. Da publicação no DODF do resultado da venda direta correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis a partir da publicação no Diário Oficial do Distrito Federal – DODF para apresentação de recurso junto à Comissão de Venda Direta de Imóveis – COVED.

38. A Comissão de Venda Direta de Imóveis – COVED deverá, motivadamente, negar ou dar provimento ao recurso interposto, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, adotar as seguintes providências:

38.1. Submeter o assunto ao Diretor de Comercialização, com vistas à Diretoria Colegiada – DIRET, no que couber, que encaminhará a matéria para compor a pauta da reunião da DIRET;

38.2. Atribuir ao recurso interposto eficácia suspensiva, presentes as razões de interesse público, abrindo vistas do recurso a parte interessada do imóvel, eventualmente prejudicado, por comunicação oficial, para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da comunicação, apresente impugnação ao recurso, se assim lhe convier.

#### CAPÍTULO VIII DOS DEMAIS PRAZOS

39. Na contagem dos prazos estabelecidos exclui-se o dia do início e inclui-se o do vencimento.

40. Só se iniciam e vencem os prazos estabelecidos neste Edital em dia de expediente regular da Terracap.

41. O horário de expediente da Terracap é das 7h às 19h.

42. Os participantes da venda direta deverão observar os prazos recursais dispostos neste instrumento, sob pena de não conhecimento dos recursos apresentados.

43. O interessado deverá obrigatoriamente apresentar a proposta de compra, à Divisão de Atendimento - DIATE, no período e local determinados neste Edital e com todos os documentos exigidos nos tópicos 16, 17 e 18, sob pena de não conhecimento da proposta.

43.1. Da data da publicação no DODF do resultado para a venda direta terá o habilitado o prazo de **10 (dez) dias para assinar o Controle de Operação de Imóveis e receber a guia para pagamento do preço à vista ou da entrada inicial, se for o caso.**

43.2. Gozará do mesmo prazo estabelecido no item anterior, o adquirente que desejar alterar as condições da proposta de compra. Após esse prazo, o adquirente só poderá requerer a quitação do imóvel ou a amortização do saldo devedor.

44. O adquirente é o único responsável pelo pagamento de quaisquer tributos, preços públicos e demais encargos que acompanhem o imóvel, ainda que vencidos e/ou a vencer, inclusive aqueles anteriores à aquisição do imóvel objeto deste Edital.

45. O ocupante que cumprir os requisitos desta Resolução terá o prazo de 30 (trinta) dias para assinatura da escritura a partir da notificação do cartório ao adquirente de que fez a remessa da minuta ao Cartório de Notas, correndo todas as despesas por conta do comprador, inclusive os emolumentos para escrituração e registro junto ao cartório de registro de imóveis competente, os impostos, os preços públicos e/ou as taxas incidentes

46. Nos casos de pedido de parcelamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, o prazo para assinatura da escritura, poderá ser prorrogado pelo prazo do parcelamento concedido pela Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal – SEF/DF, desde que devidamente comprovado.

46.1. Após comprovação do pagamento integral do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI o adquirente terá, obrigatoriamente, que assinar a escritura no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do vencimento da última parcela do referido imposto.

47. Não cumprido qualquer um dos prazos estabelecidos no presente capítulo, por culpa do adquirente, a Terracap se reserva o direito de não efetivar a venda, declarando cancelado o negócio, aplicando-se ao interessado a penalidade de retenção dos valores pagos e a inclusão do imóvel em futuros editais de licitação pública.

#### CAPÍTULO IX DAS PENALIDADES

48. A venda será cancelada nos casos em que não houver o pagamento da entrada inicial ou da primeira parcela para os adquirentes que optaram pelo financiamento sem entrada.

49. Caso não sejam cumpridos os termos e prazos previstos no Edital a TERRACAP declarará cancelado o negócio, aplicando ao adquirente:

49.1 Para imóvel não escriturado - a penalidade de retenção dos pagamentos efetuados e a inclusão do imóvel em futuras licitações previstas na Resolução.

49.2 Para imóvel escriturado - as regras da alienação fiduciária.

50. O não pagamento das prestações mensais na forma estabelecida neste Edital, acarretará a aplicação das penalidades já descritas nos locais próprios e na escritura, assim como poderá acarretar a rescisão contratual por inadimplência, com a execução da Cláusula de Alienação Fiduciária.

54.1 Na mesma pena incorrerá o adquirente que descumprir as obrigações e prazos pactuados na escritura de compra e/ou na concessão de uso, aplicando-lhe, no que couber, as disposições aplicadas no item anterior.

51. A não participação no processo de venda direta, acarretará a perda dos benefícios previstos na Resolução 255/2019 - CONAD, com a adoção das medidas administrativas, visando a disponibilização do imóvel para alienação em processo específico de licitação pública.

52. A não inclusão de penalidade neste Capítulo não isenta sua aplicação, havendo previsão editalícia esparsa e/ou a incidência do fato correlacionado.

#### CAPÍTULO X A) DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

53. São partes integrantes da Escritura Pública: o presente Edital, a proposta de compra, as leis mencionadas nesses normativos e, eventualmente, os termos e os relatórios emitidos pela Comissão de Venda Direta de Imóveis – COVED relativos à aquisição do imóvel.



54. Deverão lavrar a Escritura Pública de Compra e Venda para os imóveis constantes do Capítulo I, Tabela A e Tabela B deste Edital, e somente, os adquirentes que assinaram a proposta de compra.

54.1. No caso de ser o adquirente 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, a apresentar o alvará de suprimento e conhecimento, nos mesmos prazos previstos neste Edital.

55. Constarão da Escritura Pública de Compra e Venda todas as cláusulas referentes aos direitos e obrigações previstos neste Edital, bem como os inerentes à Alienação Fiduciária, na forma descrita na Lei 9.514/97.

56. O comprador deverá efetuar os pagamentos de sua responsabilidade, constantes da Escritura Pública pertinente, sendo que o preço certo e ajustado para a venda será o constante do laudo de avaliação para o imóvel elaborado pela Terracap.

56.1. A posse em que estiver investido o adquirente será mantida enquanto este estiver adimplente, pelo que se obriga a manter, conservar e guardar o imóvel, a ele incumbindo o pagamento pontual de todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições, preços públicos ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre este.

56.2. Constituído em mora o adquirente, com atraso nos pagamentos superior a 90 (noventa) dias, serão iniciados pela Terracap os procedimentos relacionados à execução das garantias, nos termos estabelecidos por legislação específica, em especial a Lei nº 9.514/97.

56.3. A falta de recebimento de aviso para pagamento e/ou para cumprimento de obrigação editalícia não isenta o adquirente das penalidades decorrentes da mora (atraso).

56.4. Caso o adquirente não receba, ou não se lhe tenha sido disponibilizado o boleto bancário ou equivalente antes do vencimento, deverá tempestivamente comparecer à Terracap para efetuar o pagamento.

57. Se, eventualmente, a Terracap pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, o adquirente terá que reembolsá-la, imediatamente após ser-lhe comunicado e apresentado o documento respectivo, observadas as mesmas penalidades moratórias e consequências de eventual inadimplemento.

58. Com o pagamento do saldo devedor e seus encargos e obrigações acessórias, consolida-se na pessoa do comprador a plena propriedade do imóvel.

58.1. Qualquer quitação conferida pela Terracap acha-se condicionada à apuração posterior de eventual diferença entre os valores efetivamente pagos e a atualização monetária a eles correspondente, ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo recibo.

59. As garantias contratadas abrangem os terrenos, as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos e vigorarão pelo prazo necessário à quitação do imóvel e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, assim permanecendo até que o comprador cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas à compra do imóvel.

60. Em caso de rescisão do Contrato, serão compensados, das parcelas a serem eventualmente devolvidas pela Terracap, os valores de tributos, taxas, multas, preços públicos e demais obrigações acessórias que incidirem sobre o imóvel até a data da efetiva imissão da Terracap na posse.

61. A escritura pública de compra e venda deverá contemplar, no mínimo, as seguintes cláusulas:

61.1. Identificação das partes;

61.2. Informação de que se trata de venda com dispensa de licitação, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e demais legislações aplicáveis;

61.3. Caracterização do lote e seu preço, conforme avaliação feita pela Terracap;

61.4. Valor e quantidade das prestações e seu reajuste pelo Sistema PRICE ou Sistema SAC;

61.5. Fórmula e índices de reajuste do saldo devedor;

61.6. Penalidades aplicáveis por atraso no pagamento das parcelas mensais e atualização monetária até o efetivo pagamento;

61.7. A alienação fiduciária como garantia, prevista no artigo 22 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, incidindo sobre o lote e as benfeitorias nele edificadas;

61.8. Possibilidade de transferência do lote para terceiros, além das hipóteses de sucessão legítima, o imóvel poderá ser transferido sem a necessidade de quitação prévia do saldo devedor, desde que haja anuência da TERRACAP, pagamento de taxa administrativa, estabelecida em normativo interno e aprovação de análise econômico-financeira do pretendo adquirente, realizada nos termos de ato normativo próprio da TERRACAP.

61.9. Possibilidade de amortização e/ou quitação antecipada do saldo devedor mediante atualização pelo IPCA – IBGE desde o pagamento da primeira parcela ou da última atualização até o dia da efetiva quitação ou amortização acrescida dos juros equivalentes ao financiamento embutidos na prestação referente ao mês em que estiver sendo efetuada a antecipação;

61.10. Responsabilidade do adquirente de promover as adequações urbanísticas e ambientais (demolições, reparos e ajustes) exigidas nas edificações existentes no lote adquirido, sob pena de execução pelo poder público ou por determinação deste com ressarcimento dos custos pelo proprietário do imóvel, ora contratante;

61.11. Obrigação de fazer consistente na apresentação da carta de habite-se no prazo de 36 (trinta e seis) meses;

61.12. As penalidades aplicáveis e previstas neste edital.

Nos casos de venda de terrenos de uso misto, com ocupação residencial unifamiliar, deverá constar, obrigatoriamente: cláusula condicionante na escritura pública de compra e venda estabelecendo uso restrito residencial unifamiliar e obrigação do promitente comprador de pagar à Terracap, no caso de pretender fruir do uso misto, a diferença atualizada monetariamente entre o preço de venda do terreno de uso residencial e o preço de venda do terreno de uso misto, isto é, o valor de mercado deduzidos o valor da infraestrutura implantada pelos moradores e a valorização decorrente dessa implantação, atualizada conforme **artigo 20 da Resolução 255/2019** deverá, ainda, constar cláusula de averbação para conhecimento de terceiros quanto à restrição do uso do imóvel. No caso de aplicação da alienação fiduciária, a diferença atualizada monetariamente entre o preço de venda do terreno de uso residencial e o preço de venda do terreno de uso misto, aplicado o disposto na

Lei nº 13.465/2017, será acrescida ao valor da dívida a título de encargo contratual.

## **B) DO CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO COM OPÇÃO DE COMPRA**

62. Nos casos em que a escritura pública de compra e venda não puder ser firmada, em razão do contido no tópico 12 deste Edital, será firmado o instrumento particular de concessão de uso com opção de compra com prazo de 03 (três) anos, prorrogável caso haja necessidade devidamente justificada

63. No instrumento particular de concessão de uso com opção de compra serão aplicadas todas as cláusulas e regras referentes à escritura pública de compra e venda, inclusive quanto ao saldo devedor e sua atualização, contendo também que:

63.1. O(A) CONCESSIONÁRIO(A) pagará à CONCEDENTE, pelo uso do imóvel, uma taxa mensal de concessão que equivale a 0,5% (meio por cento) do valor de venda do imóvel, conforme avaliação feita pela Terracap, devendo ser paga até o último dia útil de cada período de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data de assinatura do instrumento.

63.2. O valor da taxa de concessão será corrigido monetariamente, com periodicidade de 12 (doze) meses, a partir da assinatura do contrato conforme atualização prevista no tópico específico deste Edital.

63.3. Ocorrendo atraso no pagamento da taxa de concessão, será seu valor acrescido de multa de 2% (dois por cento), de juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração de atraso e de correção monetária ocorrida entre a data de seu vencimento e o efetivo pagamento, de acordo com a variação prevista neste Edital, na forma do tópico 30.

63.4. Havendo Rescisão Contratual as taxas de ocupação pagas não serão ressarcidas, perdendo o(a) CONCESSIONÁRIO(A) em favor da CONCEDENTE todos os valores pagos como taxa de concessão, sem direito a indenização ou reembolso das benfeitorias e acessões realizadas no imóvel.

63.5. Incumbe ao(à) CONCESSIONÁRIO(A) o pagamento de todas as taxas e impostos, inclusive a de iluminação pública, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel e/ou o seu ressarcimento à CONCEDENTE.

63.6. O contrato será rescindido no caso de não pagamento de 03 (três) parcelas consecutivas ou 06 (seis) alternadas.

63.7. Afastado o impedimento para lavratura da escritura pública de compra e venda, o(a) CONCESSIONÁRIO(A) deverá exercer a opção pela compra do imóvel cujo preço será o de mercado, constante do Laudo de Avaliação realizado pela Terracap na assinatura do contrato de concessão de uso, nos termos da Resolução **CONAD nº 255/2019**, devidamente atualizado de acordo com as normas deste edital, deduzindo-se os valores pagos a título de taxa de concessão e o valor das benfeitorias e infraestruturas, que também serão atualizados da mesma forma.

63.8. No prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da notificação para tal fim, O(A) CONCESSIONÁRIO(A) fica obrigado(a) a assinar a Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel, com as cláusulas constantes do Capítulo X, Tópico "A", sob pena de caracterizar desistência do negócio, perdendo, em favor da TERRACAP, as taxas de concessão pagas, além da devolução do terreno, sem direito a indenização pelas benfeitorias e sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

63.9. Não se efetivando o registro em face de restrições administrativas, ambientais ou legais, constará cláusula em que

as partes se comprometerão a cumprir as determinações exigidas pela Legislação aplicável. Na impossibilidade de regularização, não caberá qualquer responsabilidade por parte da CONCEDENTE, não respondendo ela por quaisquer perdas e danos.

64. Para a lavratura da escritura definitiva o adquirente deverá estar em dia com as obrigações contratuais.

## **C) DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL A TERCEIRO**

65. Além das hipóteses de sucessão legítima, o imóvel só poderá ser transferido, sem necessidade de quitação do saldo devedor, desde que haja a anuência prévia e expressa da Terracap, e que também:

65.1. haja apresentação de requerimento das partes envolvidas na negociação, com expressa menção da sub-rogação de todos os termos da escritura originariamente formalizada;

65.2. sejam apresentados todos os documentos descritos nos subitens dos itens 18, 19 e 20 deste Edital do pretense adquirente;

65.3. o pretense adquirente não esteja inadimplente, em qualquer tipo de obrigação, junto à TERRACAP; e

65.4. seja paga uma taxa administrativa, estabelecida em normativo interno, devidamente publicada.

66. A anuência deverá ser requerida à Diretoria de Comercialização e Novos Negócios – DICOM, que instruirá o pedido e o encaminhará à Diretoria Colegiada – DIRET – para deliberação.

67. No caso do imóvel cedido informalmente a terceiros sem a devida anuência da TERRACAP, será cobrada do adquirente uma multa administrativa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel atualizado pela TERRACAP de acordo com o valor de mercado, que será incorporado ao saldo devedor para quitação.

67.1. Nesta hipótese, a Terracap exigirá do terceiro adquirente o cumprimento do exposto nos subitens do tópico 67 deste Edital.

67.2. Não cumpridos os ditames dos subitens do item 67 deste Edital, dar-se-á o vencimento antecipado do saldo devedor e as consequências decorrentes.

**Brasília, 26 de março de 2019.**

**GILBERTO MAGALHÃES OCCHI**  
Presidente

**JULIO CESAR DE AZEVEDO REIS**  
Diretor de Comercialização

**LEONARDO HENRIQUE MUNDIM M. OLIVEIRA**  
Diretor de Habitação e Regularização

**EDWARD JOHNSON GONÇALVES DE ABRANTES**  
Diretor de Administração e Finanças

**CARLOS ANTÔNIO LEAL**  
Diretor Técnico

Diretor de Novos Negócios

**SÉRGIO LUIZ SALVA NOGUEIRA**

**MINUTAS DE ESCRITURAS PÚBLICA DE COMPRA E VENDA – FINANCIAMENTO SEM ENTRADA**

SAIBAM, quantos esta Pública Escritura de Compra e Venda, virem que aos dias do mês de do ano de dois mil e dezessete ( / / 2017) nesta Cidade de Brasília, Capital da República Federativa do Brasil, em meu Cartório, perante mim, Tabelião do Ofício de Notas desta Capital, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDORA**, e ao mesmo tempo credora fiduciária a **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP**, empresa pública, com sede no Setor de Administração Municipal, Bloco "F", Edifício TERRACAP, nesta Capital, inscrita na Junta Comercial do Distrito Federal sob o 5350000034-8, CGC/MF 00359877/0001-73, neste ato representada por seu Presidente, **GILBERTO MAGALHÃES OCCHI**, brasileiro, casado, advogado e por seu Diretor de Comercialização, **JÚLIO CÉSAR DE AZEVEDO REIS**, casado, engenheiro agrônomo, ambos brasileiros, portadores das Carteiras de Identidade nºs 3.434.955-3 - SSP/SE e M7.470.861 - SSP/MG SSP/DF e dos CPF nºs 518.478.847-68 e 058.768.636-70, residentes e domiciliados nesta Capital, residentes e domiciliados nesta Capital, assistidos pelo Diretor Jurídico da TERRACAP, **WESLEY RICARDO BENTO DA SILVA**, brasileiro, casado, servidor público, portador da Carteira de Identidade no 2.000.364 - SSP/DF, OAB/DF - 18.566, CPF 702.459.831-04, residente e domiciliado também nesta Capital, que examinou e conferiu todos os dados e elementos da presente escritura, sob os aspectos da forma e do conteúdo jurídico, considerando-os corretos, conforme o Processo nº **111.0XXXX/2017 - TERRACAP**, referente ao Programa de Regularização Fundiária - REURB-E/TERRACAP, Lei nº 13.465, de 11.07.2017, Lei nº 8.666, de 21.06.1993 e suas alterações posteriores Decreto Distrital nº 38.179 de 05.05.2017, Decreto Distrital nº 38.333, de 13.07.2017, **Decisão nº 442-DIRET/TERRACAP**, de 14.07.2017, Sessão 3166ª, **RESOLUÇÃO Nº 255/2018-CONAD-TERRACAP, devidamente aprovada pelo Conselho de Administração da TERRACAP, em sua 1784ª Sessão, realizada em 07.03.2019, publicada no DODF de 18.03.2019;** e, de outro lado, como **OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)** e devedor(a)(es) fiduciante(s), doravante denominado(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** ou **DEVEDOR(A)(ES): XXXXX, CPF nº XXXXX, (Qualificar)**. E, pela **OUTORGANTE VENDEDORA** me foi dito: **I) – DO IMÓVEL** - Que é senhora única e legítima possuidora, em mansa e pacífica posse, livre e desembaraçada de todos e quaisquer ônus, da propriedade plena, do imóvel constituído por: **(Endereço)**, com as áreas, limites, confrontações e demais características constantes da matrícula nº **XXX.XXX**, do Cartório do Xº Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; **I.1. DO TÍTULO AQUISITIVO – que o referido imóvel foi havido pela vendedora por força do registro anterior R.X, da matrícula XXX.XXX, do supracitado cartório do registro de imóveis. II) -** Que sendo proprietária do imóvel acima descrito e caracterizado, tem ajustado vendê-lo, como de fato e na verdade vendido o tem, ao (à) **DEVEDOR(A)**, efetivo(a) ocupante do imóvel, no estado em que se encontra, **com dispensa de licitação**, como adiante mencionado por esta escritura e na melhor forma de direito, pelo preço certo e ajustado de **R\$ XXXXX (Valor Final da Venda/Edital)**, apurado da seguinte forma: **a)** o valor de mercado acolhido pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)** em sua proposta de compra, no importe de **R\$ XXXXX (Valor de Mercado)**, apurado por laudo de avaliação da GEPEA/DICOM/TERRACAP; **b)** a importância de **R\$ XXXXX (Descontos Legais)**, referente ao custo de implantação da infraestrutura realizada pelo(a)(s) comprador(a)(es) e a valorização decorrente desta implantação, é deduzida do valor de mercado descrito na alínea anterior; **c)** após a dedução do valor contido na alínea "b" sobre o valor de mercado descrito na alínea "a", encontra-se o saldo devedor, **valor líquido da venda acima indicado de R\$ XXXXX (Valor Final da Venda/Edital), financiado em XXX (Quantidade de Prestações) prestações mensais e sucessivas pelo Sistema Price de Amortização / Sistema de Amortização Constante - SAC**, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a data da operação **(XX/XX/XXX)** e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, tudo integrando a presente escritura, independentemente de transcrição ou anexação, declarando o(a) (s) **DEVEDOR(A) (ES)** ter conhecimento de seu inteiro teor, ficando desde já pactuado que sobre o saldo devedor incidirão juros nominais de **0,55% (zero vírgula cinquenta e cinco por cento) ao mês** e atualização monetária, corrigindo-se, conseqüentemente, o valor da prestação, da seguinte forma: **a) –** para os financiamentos com periodicidade inferior a 12 (doze) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, não incidirá atualização monetária; **b) –** para os financiamentos com periodicidade igual ou superior a 12 (doze) e inferior a 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, incidirá atualização monetária anual, sendo que o índice a ser utilizado para a atualização do mês vigente será o de 2 (dois) meses anteriores, corrigindo-se o valor da prestação, a partir da data da apresentação da proposta, de acordo com a variação relativa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), calculado de acordo com a variação *pro-rata tempore die*. Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE), ou outros índices que vierem a ser criados em substituição dos aqui mencionados; **c) –** para os financiamentos com periodicidade igual ou superior a 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, incidirá atualização monetária mensal, na forma descrita na letra "b". Considera-se como saldo devedor a financiar, nos termos das normas da TERRACAP aplicáveis em todos os casos, o valor ofertado pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)**, deduzida a importância referente ao princípio de pagamento, a contar da data da proposta de compra. **III) – Caso se reconheça judicialmente, por decisão transitada em julgado, a dominialidade particular do imóvel ora vendido, a outorgante vendedora se compromete a restituir ao outorgado comprador os valores por ele pagos pelo imóvel objeto desta escritura, nas mesmas condições previstas no título aquisitivo. IV) -** Para fins de cálculo do valor nominal da prestação inicial, adotar-se-á o Sistema Price de Amortização ou Sistema de Amortização Constante – SAC, considerando a taxa de juros do financiamento e o saldo devedor a financiar, nos termos da cláusula II. **V) -** As prestações pagas com atraso serão acrescidas de multa de 2% (dois por cento), juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, bem como a incidência de atualização monetária de acordo com a variação pactuada na cláusula II, sem prejuízo das atualizações ordinárias normais das prestações definidas na mesma cláusula. Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE), ou outros índices que vierem a ser criados em substituição dos aqui mencionados. **VI) -** O imóvel objeto da presente escritura encontra-se ocupado pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)**, cujas benfeitorias e/ou acessões feitas não integram o seu preço de avaliação. **VII) -** A **OUTORGANTE VENDEDORA** se exime de toda e qualquer responsabilidade pela regularização das benfeitorias existentes no imóvel junto aos órgãos Administrativos do Governo do Distrito Federal, cabendo ao(a)(s) **OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)** adotar as medidas exigíveis, inclusive quanto ao pagamento dos ônus daí decorrentes, neles incluída a outorga onerosa, em caso de mudança de destinação. **VIII) -** O(a)(s) **OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)** se responsabiliza pelo pagamento de possíveis débitos em atraso junto à Secretaria de Fazenda do Distrito Federal (tributos), CAESB e CEB, em razão de estar ocupando o imóvel desde de antes de 22.12.2016; **IX) - Obrigação de Fazer –** O(a)(s) **OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)**, no prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados da lavratura da presente escritura, fica(m) obrigado(s) a apresentar a Carta de Habite-se referente à obra/construção já edificada sobre o imóvel objeto deste instrumento. **X) -** Na ocorrência do(a)(s) **OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)** pretender(em) transferir o imóvel a terceiros, deverá(ão) pagar antes o saldo devedor integral, salvo no caso de sucessão legítima. Se assim não proceder(em), perderá o adquirente do imóvel o direito de parcelamento do saldo devedor constante da cláusula II, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial. Havendo conveniência, a **OUTORGANTE VENDEDORA** poderá anuir na transferência, sem necessidade de pagamento do saldo devedor integral, mediante pagamento de uma taxa Administrativa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel, de acordo com o valor de mercado, assumindo a parte adquirente na transferência, todos os direitos e obrigações decorrentes desta escritura. **XI) –** O(a)(s) **OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)** poderá(ão) pagar integralmente ou amortizar parcialmente o saldo devedor, mediante atualização monetária pelo IPCA - IBGE, desde o pagamento da primeira parcela ou da última atualização até o dia do efetivo pagamento ou amortização parcial acrescida dos juros equivalentes ao financiamento embutidos na prestação referente ao mês em que estiver sendo efetuada a antecipação. Na hipótese de extinção do IPCA - IBGE, será substituído por outros, na forma contratada na cláusula IV. **XII) – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais e/ou legais, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** aliena(m) à **CREDORA**, em caráter fiduciário, o imóvel objeto do financiamento, caracterizado na cláusula I, nos termos e para os efeitos dos arts. 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 1997; **XIII) –** A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel objeto do ajuste e vigorará pelo prazo necessário à liquidação do financiamento e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, que permanecerá íntegra até que o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** cumpra(m) totalmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio; **XIV) –** Por força desta escritura, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** cede(m) e transfere(m) à **CREDORA**, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, obrigando-se as partes, por si e por seus herdeiros e/ou sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei; **XV) –** O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** concorda(m) e está(ão) ciente(s) que o crédito da **CREDORA** poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e obrigações; **XVI) –** Mediante o registro desta escritura, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da **CREDORA** e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** possuidor(a)(es) direto e a **CREDORA** possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária; **XVII) –** A posse direta de que fica investido o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** manter-se-á enquanto se mantiver(em) adimplente(s), obrigando-se a manter, conservar e guardar o imóvel, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o bem ou que sejam inerentes à garantia; **XVIII) –** Se a **CREDORA** vier a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel dado em garantia, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** deverá(ão) reembolsá-lo dentro de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento; **XIX) –** A **CREDORA** reserva-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições; **XX) –** Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º, do artigo 27, da Lei 9.514/97, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pelo **CREDOR**; **XXI) –** Na hipótese de a propriedade do imóvel dado em garantia se consolidar em nome do **CREDOR**, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de toda a dívida e demais acréscimos legais serem deduzidos, sendo que, não ocorrendo a venda do imóvel em leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias; **XXII) –** O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** deverá(ão) apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis o termo de quitação para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária para a reversão da propriedade plena do imóvel a seu favor; **XXIII) –** Decorrida a **carência de 30 (trinta) dias**, conforme estabelecido no Art 26, § 2º, da Lei nº 9.514/97, contados do vencimento de cada prestação, o **CREDOR**, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** que pretender(em) purgar a mora deverá(ão) fazê-lo com o pagamento das prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação, incluindo os juros compensatórios contratados, a multa e os juros de mora, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos; **XXIV) –** A mora do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** será comprovada mediante intimação com prazo de 15 (quinze) dias para sua purgação; **XXV) –** O simples pagamento da prestação, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos efeitos legais e contratuais; **XXVI) –** O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: **a)** a intimação será requerida pelo **CREDOR**, ou seu cessionário, ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias; **b)** a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis, da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** ou por quem deva receber a intimação; **c)** a intimação será feita pessoalmente ao(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)**, ou a seu representante legal

ou a procurador regularmente constituído, c.1) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, compete ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação; **XXVII** – Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis, convalidará a escritura de alienação fiduciária, caso em que, nos três dias seguintes, o Oficial entregará ao CREDOR as importâncias recebidas, cabendo também ao DEVEDOR o pagamento das despesas de cobrança e de intimação; **XXVIII** – Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(a)s DEVEDOR(A)(ES) juntamente com a primeira ou com a segunda prestação que se vencer após a purgação da mora no Cartório de Registro de Imóveis; **XXIX** – Se a mora for purgada por cheque, este deverá ser exclusivamente cheque OP (Ordem de Pagamento), nominativo ao CREDOR ou a quem expressamente indicado na intimação; **XXX** – Uma vez consolidada a propriedade no CREDOR, por força da mora não purgada, deverá o imóvel ser alienado pelo CREDOR a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514, de 20.11.97, como a seguir se explicita: **a)** a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente; **b)** o primeiro público leilão será realizado dentro de trinta (30) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome do CREDOR, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste instrumento; **c)** não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as partes estabeleceram, conforme alínea “b”, supra, o imóvel será ofertado em 2º leilão, a ser realizado dentro de quinze (15) dias, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, se for o caso; **d)** os públicos leilões serão anunciados mediante edital único com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação; para fins de promoção dos públicos leilões, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados aos devedores mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao(s) devedor(es) fiduciante(s) o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o item c deste tópico XXX, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos; **XXXI** – **Para fins do leilão extrajudicial**, as partes adotam os seguintes critérios: **a)** valor do imóvel é o correspondente ao valor de mercado acolhido pelo(a)s OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) em sua proposta de compra, constante do Laudo citado na letra “a” do item II, deste instrumento, obedecidos os demais requisitos previstos neste contrato, atualizado monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada pelo mesmo índice e periodicidade que atualizam o valor do saldo devedor do financiamento a partir da presente data; caso o valor do imóvel convencionado pelas partes seja inferior ao utilizado pela Secretaria de Fazenda do Distrito Federal como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão; **b)** valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias; **b.1)** valor do saldo devedor, nele incluídas as prestações não pagas, atualizadas monetariamente até o dia da consolidação de plena propriedade na pessoa do CREDOR e acrescidas das penalidades moratórias e despesas a seguir elencadas; **b.1.1)** IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; **b.1.2)** taxa mensal ou fração de ocupação, fixada em um por cento (1%) sobre o valor do imóvel, atualizado pelo mesmo índice aqui pactuado, e devida a partir do trigésimo dia subsequente ao da consolidação da plena propriedade na pessoa do CREDOR; **b.1.3)** qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelo CREDOR em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(s) DEVEDOR(A)(ES); **b.1.4)** imposto de transmissão que eventualmente tenham sido pagos pelo CREDOR, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(a)s DEVEDOR(A)(ES); **b.1.5)** despesas com a consolidação da propriedade em nome do CREDOR; **c)** despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nestes compreendidos, entre outros; **c.1)** os encargos e custas de intimação do(a)s DEVEDOR(A)(ES); **c.2)** os encargos e custas com a publicação de editais; **c.3)** a comissão do leiloeiro; **XXXII** – Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do imóvel, na forma da cláusula XXXI será realizado o segundo leilão; se superior, o CREDOR entregará ao(s) DEVEDOR(A)(ES) a importância que sobrar, na forma adiante estipulada; **XXXIII** – No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida e das despesas, hipótese em que, nos cinco (5) dias subsequentes, ao integral e efetivo recebimento, o CREDOR entregará ao(s) DEVEDOR(A)(ES) a importância que sobrar, como adiante disciplinado; **a)** poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida e das despesas, caso em que a dívida perante o CREDOR será considerada extinta e exonerado o CREDOR da obrigação de restituição ao(s) DEVEDOR(A)(ES) de qualquer quantia a que título for; **b)** extinta a dívida, dentro de cinco (5) dias a contar da data da realização do segundo leilão, o CREDOR disponibilizará ao(s) DEVEDOR(A)(ES) termo de extinção da obrigação; **c)** também será extinta a dívida se no segundo leilão não houver lance; **XXXIV** – Caso em primeiro ou segundo leilão restar importância a ser restituída ao(s) DEVEDOR(A)(ES), o CREDOR colocará a diferença à sua disposição, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente do(a)s DEVEDOR(A)(ES); **XXXV** – O CREDOR manterá, em seus escritórios, à disposição do(a)s DEVEDOR(A)(ES), a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do(s) leilão(ões); **XXXVI** – O(a)s DEVEDOR(A)(ES) deverão(ão) restituir o imóvel no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome do CREDOR, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento ao CREDOR, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, da penalidade mensal ou fração equivalente a 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, como definido neste contrato, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento; **XXXVII** – A penalidade diária referida na cláusula anterior incidirá a partir do trigésimo dia subsequente ao da consolidação da propriedade; **XXXVIII** – Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, o CREDOR, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel, quer tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se o DEVEDOR ciente de que, nos termos do art. 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de sessenta (60) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome do CREDOR, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão, ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato; **XXXIX** – As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamento que forem necessários perante o Oficial do Registro de Imóveis competente; **XL** – Figurando como adquirentes dois ou mais devedores, todos esses declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante o CREDOR e, mútua e reciprocamente, se constituem procuradores um do outro, para fins de receber citações, intimações e interpeleções de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, decorrentes da presente escritura de modo que, realizada a citação ou intimação, na pessoa de qualquer um deles, estará completo o quadro citatório; **XLI** – Uma vez cumpridas as obrigações assumidas neste ato, pelo(a)s OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES), a venda tornar-se-á irrevogável independentemente de outorga de nova escritura; **XLII** – Pela OUTORGANTE VENDEDORA foi ainda dito que desde já cede e transfere ao(à)s OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES), todos os seus direitos, domínio, e ação que tem sobre o imóvel ora vendido, imitando-o(a)s legalmente em sua posse, nas condições previstas nesta escritura; **XLIII** – Caso seja necessária alguma adequação no projeto do imóvel objeto deste contrato ou dos imóveis confrontantes, em razão de desmembramento, remembramento ou alteração das dimensões de alguns dos imóveis, **O(A) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A)** desde já anui com a alteração do projeto a ser promovida pela **OUTORGANTE VENDEDORA**; **XLIV** – Pelo(a)s OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) foi dito ainda que aceitava(m) todas as condições constantes desta escritura, aceitando-a em todos os seus termos tal, como se encontra redigida, por assim ter ajustado com a OUTORGANTE VENDEDORA, declarando expressamente que se obriga(m) e se responsabiliza(m) pelo cumprimento das obrigações pactuadas, bem como das normas e regulamentos em vigor estabelecidos pela TERRACAP; **XLV** – As partes desde já se obrigam, por si, seus herdeiros e/ou sucessores, ao pleno, geral, irrevogável e irrenunciável cumprimento do presente termo, em todas as suas cláusulas e condições. As partes convencionaram que por conta do(a)s DEVEDOR(A)(ES), correrá o pagamento de todas as despesas da lavratura da presente escritura, sua transcrição no Registro Imobiliário, impostos, taxas e quaisquer outras que forem necessárias. **XLVI) DECLARAÇÕES DA OUTORGANTE VENDEDORA E DO(A)(S) DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** – A OUTORGANTE VENDEDORA, na forma pela qual está representada, e o(a)s devedor(a)(es) fiduciante(s), em atendimento ao disposto no Art. 1º, § 3º, do Decreto nº 93.240/1986, declaram, sob pena de responsabilidade civil e penal, que não há contra si, nenhum feito ajuizado, fundado em ações reais ou pessoais que envolva o imóvel ora transacionado, bem como a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias e de outros ônus reais ou pessoais sobre o dito imóvel. Em seguida, foram-me apresentados os seguintes documentos para esta: **a)** Guia de ITBI nº XXXX, paga em XXXX, no valor de XXXX, sobre o valor tributável de R\$ XXXX, referente ao imposto de transmissão “inter-vivos”; **b)** Certidão ----- positiva de débitos com efeito de ----- negativa de débitos de tributos Imobiliários (IPTU/TLP) expedida pelo GDF sob o nº XXXX, válida até XXXX; **c)** Certidão de ônus reais e pessoais reipersecutórias relativa ao imóvel ora transacionado; **d)** Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas - CNDT, emitidas em nome da vendedora e do(a)s devedor(a)(es) fiduciante(s), de cujo teor cada qual foi cientificado e tomou conhecimento. A Outorgante Vendedora, nos termos dos atos constitutivos apresentados, atende às condições mencionadas no *caput* do art. 17 da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02.10.2014, e declara, por meio de seus representantes, sob as penas da lei, que o imóvel ora transacionado não integra, nem integrou, o seu ativo permanente, razão pela qual deixa de ser apresentada a certidão negativa de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da União.

**ATENÇÃO CARTÓRIOS: ----- lançar as certidões de situação fiscal da Fazenda Nacional (PGFN/RFB) e da Fazenda do Distrito Federal em nome do(a)s devedor(a)s fiduciante(s), ou não sendo possível a emissão, lançar a dispensa pela credora.**

----- Dispensada pelo(a)s comprador(a)(es), em relação à vendedora e desta em relação ao(s) devedor(a)(es) fiduciante(s), por sua conta e risco, a apresentação da certidão de situação fiscal em relação aos débitos da **Fazenda do Distrito Federal**, conforme disposto no art. 45, § 1º, inciso VII, do Provimento-Geral da Corregedoria de Justiça do Distrito Federal.

Emitida **DOI-Declaração Sobre Operação Imobiliária**, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal. E, de como assim o disseram e me pediram, lavrei esta escritura, a qual depois de feita foi lida em voz alta por mim, perante eles contratantes, e achado em tudo conforme, a aceitaram e reciprocamente outorgam. Acharam de acordo, outorgam e assinam.

**ANEXO II****MINUTAS DE ESCRITURAS PÚBLICA DE COMPRA E VENDA – FINANCIAMENTO COM ENTRADA**

SAIBAM, quantos esta Pública Escritura de Compra e Venda, virem que aos dias do mês de do ano de dois mil e dezessete ( / / 2017) nesta Cidade de Brasília, Capital da República Federativa do Brasil, em meu Cartório, perante mim, Tabelião do Ofício de Notas desta Capital, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDORA**, e ao mesmo tempo credora fiduciária a **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP**, empresa pública, com sede no Setor de Administração Municipal, Bloco "F", Edifício TERRACAP, nesta Capital, inscrita na Junta Comercial do Distrito Federal sob o 5350000034-8, CGC/MF 00359877/0001-73, neste ato representada por seu Presidente, **GILBERTO MAGALHÃES OCCHI**, brasileiro, casado, advogado e por seu Diretor de Comercialização, **JULIO CÉSAR DE AZEVEDO REIS**, casado, engenheiro agrônomo, ambos brasileiros, portadores das Carteiras de Identidade nºs 3.434.955-3 - SSP/SE e M7.470.861 – SSP/MG SSP/DF e dos CPF nºs 518.478.847-68 e 058.768.636-70, residentes e domiciliados nesta Capital, residentes e domiciliados nesta Capital, assistidos pelo Diretor Jurídico da TERRACAP, **WESLEY RICARDO BENTO DA SILVA**, brasileiro, casado, servidor público, portador da Carteira de Identidade no 2.000.364 – SSP/DF, OAB/DF – 18.566, CPF 702.459.831-04, residente e domiciliado também nesta Capital, que examinou e conferiu todos os dados e elementos da presente escritura, sob os aspectos da forma e do conteúdo jurídico, considerando-os corretos, conforme o Processo nº **111.0XXXX/2017 - TERRACAP**, referente ao Programa de Regularização Fundiária – REURB-E/TERRACAP, Lei nº 13.465, de 11.07.2017, Lei nº 8.666, de 21.06.1993 e suas alterações posteriores Decreto Distrital nº 38.179 de 05.05.2017, Decreto Distrital nº 38.333, de 13.07.2017, **Decisão nº 442-DIRET/TERRACAP**, de 14.07.2017, Sessão 3166ª, **RESOLUÇÃO Nº 255/2018-CONAD-TERRACAP**, devidamente aprovada pelo Conselho de Administração da TERRACAP, em sua **1784ª** Sessão, realizada em **07.03.2019**, publicada no DODF de 18.03.2019; e, de outro lado, como **OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)** e devedor(a)(es) fiduciante(s), doravante denominado(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** ou **DEVEDOR(A)(ES): XXXXX, CPF nº XXXXXX, (QUALIFICAR)**. E, pela **OUTORGANTE VENDEDORA** me foi dito: **I) – DO IMÓVEL** - Que é senhora única e legítima possuidora, em mansa e pacífica posse, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, da propriedade plena, do imóvel constituído por: **(Endereço)**, com as áreas, limites, confrontações e demais características constantes da matrícula nº **XXX.XXX**, do Cartório do Xº Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; **I.1. DO TÍTULO AQUISITIVO** – que o referido imóvel foi havido pela vendedora por força do registro anterior **R.X**, da matrícula **XXX**, do supracitado cartório do registro de imóveis. **II) -** Que sendo proprietária do imóvel acima descrito e caracterizado, tem ajustado vendê-lo, como de fato e na verdade vendido o tem, ao(a) **DEVEDOR(A)**, efetivo(a) ocupante do imóvel, no estado em que se encontra, **com dispensa de licitação**, como adiante mencionado por esta escritura e na melhor forma de direito, pelo preço certo e ajustado de **R\$ XXXX (Valor Líquido da Venda)**, apurado da seguinte forma: **a)** o valor de mercado acolhido pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)** em sua proposta de compra, no importe de **R\$ XXXX (Valor de Mercado)**, apurado por laudo de avaliação da GEPEA/DICOM/TERRACAP; **b)** a importância de **R\$ XXXX (Descontos Legais)**, referente ao custo de implantação da infraestrutura realizada pelo(a)(s) comprador(a)(es) e a valorização decorrente desta implantação, é deduzida do valor de mercado descrito na alínea anterior; **c)** sobre o valor resultante de **R\$ XXXX (Valor Final do Edital)** do imóvel ora vendido, foi aplicado o percentual de desconto de **XX% (Percentual de Desconto)**, resultando no desconto de **R\$ XXXX (Valor do Desconto)**; **d)** após a dedução do valor contido na alínea "c" desta Cláusula, encontra-se o **valor líquido da venda acima indicado de R\$ XXXX (Valor Líquido da Venda)**; **e)** a importância de **R\$ XXXX (Valor de Entrada)** como entrada e princípio de pagamento, já recebido pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, em moeda corrente, pelo qual dá quitação; e **f)** após a dedução do valor de entrada descrita na alínea "e" sobre o valor líquido da venda constante da alínea "d", encontra-se o **saldo devedor a financiar** no montante de **R\$ XXXX (Valor a Financiar)**, em **XXX (Quantidade de Prestações)** prestações mensais e sucessivas pelo **Sistema Price de Amortização / Sistema de Amortização Constante - SAC**, vencendo-se a primeira 50 (cinquenta) dias após a data da operação **(XX/XX/XXX)** e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, tudo integrando a presente escritura, independentemente de transcrição ou anexação, declarando o(a) (s) **DEVEDOR(A) (ES)** ter conhecimento de seu inteiro teor, ficando desde já pactuado que sobre o saldo devedor incidirão juros nominais de **0,55% (zero vírgula cinquenta e cinco por cento) ao mês**; e atualização monetária, corrigindo-se, conseqüentemente, o valor da prestação, da seguinte forma: **a) –** para os financiamentos com periodicidade inferior a 12 (doze) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, não incidirá atualização monetária; **b) –** para os financiamentos com periodicidade igual ou superior a 12 (doze) e inferior a 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, incidirá atualização monetária anual, sendo que o índice a ser utilizado para a atualização do mês vigente será o de 2 (dois) meses anteriores, corrigindo-se o valor da prestação, a partir da data da apresentação da proposta, de acordo com a variação relativa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), calculado de acordo com a variação *pro-rata tempore die*. Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE), ou outros índices que vierem a ser criados em substituição dos aqui mencionados; **c) –** para os financiamentos com periodicidade igual ou superior a 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, incidirá atualização monetária mensal, na forma descrita na letra "b". Considera-se como saldo devedor a financiar, nos termos das normas da TERRACAP aplicáveis em todos os casos, o valor ofertado pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)**, deduzida a importância referente ao princípio de pagamento, a contar da data da proposta de compra. **III) -** Para fins de cálculo do valor nominal da prestação inicial, adotar-se-á o Sistema Price de Amortização ou Sistema de Amortização Constante – SAC, considerando a taxa de juros do financiamento e o saldo devedor a financiar, nos termos da cláusula II. **IV) -** As prestações pagas com atraso serão acrescidas de multa de 2% (dois por cento), juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, bem como a incidência de atualização monetária de acordo com a variação pactuada na cláusula II, sem prejuízo das atualizações ordinárias normais das prestações definidas na mesma cláusula. Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE), ou outros índices que vierem a ser criados em substituição dos aqui mencionados. **V) -** O imóvel objeto da presente escritura encontra-se ocupado pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)**, cujas benfeitorias e/ou acessões feitas não integram o seu preço de avaliação. **VI) -** A **OUTORGANTE VENDEDORA** se exime de toda e qualquer responsabilidade pela regularização das benfeitorias existentes no imóvel junto aos órgãos Administrativos do Governo do Distrito Federal, cabendo ao(a)(s) **OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)** adotar as medidas exigíveis, inclusive quanto ao pagamento dos ônus daí decorrentes, neles incluída a outorga onerosa, em caso de mudança de destinação. **VII) -** O(a)(s) **OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)** se responsabiliza pelo pagamento de possíveis débitos em atraso junto à Secretaria de Fazenda do Distrito Federal (tributos), CAESB e CEB, em razão de estar ocupando o imóvel desde de antes de 22.12.2016; **VIII) - Obrigação de Fazer** – O(a)(s) **OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)**, no prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados da lavratura da presente escritura, fica(m) obrigado(s) a apresentar a Carta de Habite-se referente à obra/construção já edificada sobre o imóvel objeto deste instrumento. **IX) -** Na ocorrência do(a)(s) **OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)** pretender(em) transferir o imóvel a terceiros, deverá(ão) pagar antes o saldo devedor integral, salvo no caso de sucessão legítima. Se assim não proceder(em), perderá o adquirente do imóvel o direito de parcelamento do saldo devedor constante da cláusula II, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial. Havendo conveniência, a **OUTORGANTE VENDEDORA** poderá anuir na transferência, sem necessidade de pagamento do saldo devedor integral, **mediante pagamento de uma taxa Administrativa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel**, de acordo com o valor de mercado, assumindo a parte adquirente na transferência, todos os direitos e obrigações decorrentes desta escritura. **X) –** O(a)(s) **OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)** poderá(ão) pagar integralmente ou amortizar parcialmente o saldo devedor, mediante atualização monetária pelo IPCA – IBGE, desde o pagamento da primeira parcela ou da última atualização até o dia do efetivo pagamento ou amortização parcial acrescida dos juros equivalentes ao financiamento embutidos na prestação referente ao mês em que estiver sendo efetuada a antecipação. Na hipótese de extinção do IPCA – IBGE, será substituído por outros, na forma contratada na cláusula IV. **XI) – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais e/ou legais, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** aliena(m) à **CREDORA**, em caráter fiduciário, o imóvel objeto do financiamento, caracterizado na cláusula I, nos termos e para os efeitos dos arts. 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 1997; **XII) –** A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel objeto do ajuste e vigorará pelo prazo necessário à liquidação do financiamento e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, que permanecerá íntegra até que o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** cumpra(m) totalmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio; **XIII) –** Por força desta escritura, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** cede(m) e transfere(m) à **CREDORA**, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, obrigando-se as partes, por si e por seus herdeiros e/ou sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei; **XIV) –** O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** concorda(m) e está(ão) ciente(s) que o crédito da **CREDORA** poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e obrigações; **XV) –** Mediante o registro desta escritura, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da **CREDORA** e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** possuidor(a)(es) direto e a **CREDORA** possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária; **XVI) –** A posse direta de que fica investido o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** manter-se-á enquanto se mantiver(em) adimplente(s), obrigando-se a manter, conservar e guardar o imóvel, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o bem ou que sejam inerentes à garantia; **XVII) –** Se a **CREDORA** vier a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel dado em garantia, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** deverá(ão) reembolsá-lo dentro de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento; **XVIII) –** A **CREDORA** reserva-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições; **XIX) –** Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º, do artigo 27, da Lei 9.514/97, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pelo **CREDOR**; **XX) –** Na hipótese de a propriedade do imóvel dado em garantia se consolidar em nome do **CREDOR**, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de toda a dívida e demais acréscimos legais serem deduzidos, sendo que, não ocorrendo a venda do imóvel em leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias; **XXI) –** O(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** deverá(ão) apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis o termo de quitação para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária para a reversão da propriedade plena do imóvel a seu favor; **XXII) –** Decorrida a **carência de 30 (trinta) dias**, conforme estabelecido no Art 26, § 2º, da Lei nº 9.514/97, contados do vencimento de cada prestação, o **CREDOR**, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** que pretender(em) purgar a mora deverá(ão) fazê-lo com o pagamento das prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação, incluindo os juros compensatórios contratados, a multa e os juros de mora, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos; **XXIV) –** A mora do(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** será comprovada mediante intimação com prazo de 15 (quinze) dias para sua purgação; **XXV) –** O simples pagamento da prestação, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o(a)(s) **DEVEDOR(A)(ES)** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos efeitos legais

e contratuais; **XXVII**) – O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: **a)** a intimação será requerida pelo CREDOR, ou seu cessionário, ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor devido e não pago e penalidades moratórias; **b)** a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis, da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo(a)(s) DEVEDOR(A)(ES) ou por quem deva receber a intimação; **c)** a intimação será feita pessoalmente ao(à)(s) DEVEDOR(A)(ES), ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído; **c.1)** se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação; **XXVIII**) – Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis, convalidará a escritura de alienação fiduciária, caso em que, nos três dias seguintes, o Oficial entregará ao CREDOR as importâncias recebidas, cabendo também ao DEVEDOR o pagamento das despesas de cobrança e de intimação; **XXVIII**) – Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(a)(s) DEVEDOR(A)(ES) juntamente com a primeira ou com a segunda prestação que se vencer após a purgação da mora no Cartório de Registro de Imóveis; **XXIX**) – Se a mora for purgada por cheque, este deverá ser exclusivamente cheque OP (Ordem de Pagamento), nominativo ao CREDOR ou a quem expressamente indicado na intimação; **XXX**) – Uma vez consolidada a propriedade no CREDOR, por força da mora não purgada, deverá o imóvel ser alienado pelo CREDOR a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514, de 20.11.97, como a seguir se explicita: **a)** a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente; **b)** o primeiro público leilão será realizado dentro de trinta (30) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome do CREDOR, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste instrumento; **c)** não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as partes estabeleceram, conforme alínea “b”, supra, o imóvel será ofertado em 2º leilão, a ser realizado dentro de quinze (15) dias, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, se for o caso; **d)** os públicos leilões serão anunciados mediante edital único com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação; para fins de promoção dos públicos leilões, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados aos devedores mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao(s) devedor(es) fiduciante(s) o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o item c deste tópico XXX, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciário o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos; **XXXI**) – Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes critérios: **a)** valor do imóvel é o correspondente ao valor de mercado acolhido pelo(a)(s) OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) em sua proposta de compra, constante do Laudo citado na letra “a” do item II, deste instrumento, obedecidos os demais requisitos previstos neste contrato, atualizado monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada pelo mesmo índice e periodicidade que atualizam o valor do saldo devedor do financiamento a partir da presente data; caso o valor do imóvel convencionado pelas partes seja inferior ao utilizado pela Secretaria de Fazenda do Distrito Federal como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão; **b)** valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias; **b.1)** valor do saldo devedor, nele incluídas as prestações não pagas, atualizadas monetariamente até o dia da consolidação de plena propriedade na pessoa do CREDOR e acrescidas das penalidades moratórias e despesas a seguir elencadas; **b.1.1)** IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; **b.1.2)** taxa mensal ou fração de ocupação, fixada em um por cento (1%) sobre o valor do imóvel, atualizado pelo mesmo índice aqui pactuado, e devida a partir do trigésimo dia subsequente ao da consolidação da plena propriedade na pessoa do CREDOR; **b.1.3)** qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pelo CREDOR em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(s) DEVEDOR(A)(ES); **b.1.4)** imposto de transmissão que eventualmente tenham sido pagos pelo CREDOR, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(a)(s) DEVEDOR(A)(ES); **b.1.5)** despesas com a consolidação da propriedade em nome do CREDOR; **c)** despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nestes compreendidos, entre outros: **c.1)** os encargos e custas de intimação do(a)(s) DEVEDOR(A)(ES); **c.2)** os encargos e custas com a publicação de editais; **c.3)** a comissão do leiloeiro; **XXXII**) – Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do imóvel, na forma da cláusula XXXI será realizado o segundo leilão; se superior, o CREDOR entregará ao(s) DEVEDOR(A)(ES) a importância que sobrar, na forma adiante estipulada; **XXXIII**) – No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida e das despesas, hipótese em que, nos cinco (5) dias subsequentes, ao integral e efetivo recebimento, o CREDOR entregará ao(s) DEVEDOR(A)(ES) a importância que sobrar, como adiante disciplinado; **a)** poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida e das despesas, caso em que a dívida perante o CREDOR será considerada extinta e exonerado o CREDOR da obrigação de restituição ao(s) DEVEDOR(A)(ES) de qualquer quantia a que título for; **b)** extinta a dívida, dentro de cinco (5) dias a contar da data da realização do segundo leilão, o CREDOR disponibilizará ao(s) DEVEDOR(A)(ES) termo de extinção da obrigação; **c)** também será extinta a dívida se no segundo leilão não houver lance; **XXXIV**) – Caso em primeiro ou segundo leilão restar importância a ser restituída ao(s) DEVEDOR(A)(ES), o CREDOR colocará a diferença à sua disposição, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente do(a)(s) DEVEDOR(A)(ES); **XXXV**) – O CREDOR manterá, em seus escritórios, à disposição do(a)(s) DEVEDOR(A)(ES), a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do(s) leilão(ões); **XXXVI**) – O(a)(s) DEVEDOR(A)(ES) deverá(ão) restituir o imóvel no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome do CREDOR, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento ao CREDOR, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, da penalidade mensal ou fração equivalente a 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, como definido neste contrato, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento; **XXXVII**) – A penalidade diária referida na cláusula anterior incidirá a partir do trigésimo dia subsequente ao da consolidação da propriedade; **XXXVIII**) – Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, o CREDOR, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel, quer tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se o DEVEDOR ciente de que, nos termos do art. 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de sessenta (60) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome do CREDOR, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão, ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato; **XXXIX**) – As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamento que forem necessários perante o Oficial do Registro de Imóveis competente; **XL**) – Figurando como adquirentes dois ou mais devedores, todos esses declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante o CREDOR e, mútua e reciprocamente, se constituem procuradores um do outro, para fins de receber citações, intimações e interpelações de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, decorrentes da presente escritura de modo que, realizada a citação ou intimação, na pessoa de qualquer um deles, estará completo o quadro citatório; **XLI**) – Uma vez cumpridas as obrigações assumidas neste ato, pelo(a)(s) OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES), a venda tornar-se-á irrevogável independentemente de outorga de nova escritura; **XLII**) – Pela OUTORGANTE VENDEDORA foi ainda dito que desde já cede e transfere ao(à)(s) OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES), todos os seus direitos, domínio, e ação que tem sobre o imóvel ora vendido, imitando-o(a)(s) legalmente em sua posse, nas condições previstas nesta escritura; **XLIII**) – Caso seja necessária alguma adequação no projeto do imóvel objeto deste contrato ou dos imóveis confrontantes, em razão de desmembramento, remembramento ou alteração das dimensões de alguns dos imóveis, O(A) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) desde já anui com a alteração do projeto a ser promovida pela OUTORGANTE VENDEDORA; **XLIV**) – Pelo(a)(s) OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) foi dito ainda que aceitava(m) todas as condições constantes desta escritura, aceitando-a em todos os seus termos tal, como se encontra redigida, por assim ter ajustado com a OUTORGANTE VENDEDORA, declarando expressamente que se obriga(m) e se responsabiliza(m) pelo cumprimento das obrigações pactuadas, bem como das normas e regulamentos em vigor estabelecidos pela TERRACAP; **XLV**) – As partes desde já se obrigam, por si, seus herdeiros e/ou sucessores, ao pleno, geral, irrevogável e irrenunciável cumprimento do presente termo, em todas as suas cláusulas e condições. As partes convencionaram que por conta do(a)(s) DEVEDOR(A)(ES), correrá o pagamento de todas as despesas da lavratura da presente escritura, sua transcrição no Registro Imobiliário, impostos, taxas e quaisquer outras que forem necessárias. **XLVI) DECLARAÇÕES DA OUTORGANTE VENDEDORA E DO(A)(S) DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S)** - A OUTORGANTE VENDEDORA, na forma pela qual está representada, e o(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s), em atendimento ao disposto no Art. 1º, § 3º, do Decreto nº 93.240/1986, declaram, sob pena de responsabilidade civil e penal, que não há contra si, nenhum feito ajuizado, fundado em ações reais ou pessoais que envolva o imóvel ora transacionado, bem como a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias e de outros ônus reais ou pessoais sobre o dito imóvel. Em seguida, foram-me apresentados os seguintes documentos para esta: **a)** Guia de ITBI nº XXXX, paga em XXXX, no valor de XXXX, sobre o valor tributável de R\$ XXXX, referente ao imposto de transmissão “inter-vivos”; **b)** Certidão ----- positiva de débitos com efeito de ----- negativa de débitos de tributos Imobiliários (IPTU/TLP) expedida pelo GDF sob o nº XXXX, válida até XXXX; **c)** Certidão de ônus reais e pessoais reipersecutórias relativa ao imóvel ora transacionado; **d)** Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas - CNDT, emitidas em nome da vendedora e do(a)(s) devedor(a)(es) fiduciante(s), de cujo teor cada qual foi identificado e tomou conhecimento. A Outorgante Vendedora, nos termos dos atos constitutivos apresentados, atende às condições mencionadas no caput do art. 17 da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02.10.2014, e declara, por meio de seus representantes, sob as penas da lei, que o imóvel ora transacionado não integra, nem integrou, o seu ativo permanente, razão pela qual deixa de ser apresentada a certidão negativa de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da União.

**ANTENÇÃO CARTÓRIOS:** ----- lançar as certidões de situação fiscal da Fazenda Nacional (PGFN/RFB) e da Fazenda do Distrito Federal em nome do(a)(s) devedor(a)(es) fiduciante(s), ou não sendo possível a emissão, lançar a dispensa pela credora.

----- Dispensada pelo(a)(s) comprador(a)(es), em relação à vendedora e desta em relação ao(s) devedor(a)(es) fiduciante(s), por sua conta e risco, a apresentação da certidão de situação fiscal em relação aos débitos da Fazenda do Distrito Federal, conforme disposto no art. 45, § 1º, inciso VII, do Provimento-Geral da Corregedoria de Justiça do Distrito Federal.

Emitida DOI-Declaração Sobre Operação Imobiliária, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal. E, de como assim o disseram e me pediram, lavrei esta escritura, a qual depois de feita foi lida em voz alta por mim, perante eles contratantes, e achado em tudo conforme, a aceitaram e reciprocamente outorgam.

**ANEXO III****MINUTAS DE ESCRITURAS PÚBLICA DE COMPRA E VENDA – PAGAMENTO À VISTA**

**SAIBAM**, quantos esta Pública Escritura de Compra e Venda, virem que aos dias do mês de \_\_\_\_\_ do ano de dois mil e \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/20\_\_\_\_) nesta Cidade de Brasília, Capital da República Federativa do Brasil, em meu Cartório, perante mim, Tabelião do Ofício de Notas desta Capital, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDORA**, a **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP**, empresa pública, com sede no Setor de Administração Municipal, Bloco "F", Edifício **TERRACAP**, nesta Capital, inscrita na Junta Comercial do Distrito Federal sob nº 535000034-8, CNPJ nº 00359877/0001-73, neste ato representada por seu Presidente, **GILBERTO MAGALHÃES OCCHI**, brasileiro, casado, advogado e por seu Diretor de Comercialização, **JÚLIO CÉSAR DE AZEVEDO REIS**, casado, engenheiro agrônomo, ambos brasileiros, portadores das Carteiras de Identidade nºs 3.434.955-3 - SSP/SE e M7.470.861 - SSP/MG SSP/DF e dos CPF nºs 518.478.847-68 e 058.768.636-70, residentes e domiciliados nesta Capital, assistidos pelo Diretor Jurídico da **TERRACAP**, **WESLEY RICARDO BENTO DA SILVA**, brasileiro, casado, servidor público, portador da Carteira de Identidade nº 2.000.364 - SSP/DF, OAB/DF - 18.566, CPF 702.459.831-04, residente e domiciliado também nesta Capital, que examinou e conferiu todos os dados e elementos da presente escritura, sob os aspectos da forma e do conteúdo jurídico, considerando-os corretos, conforme o Processo nº **111.0XXXXX/2017 - TERRACAP**, referente ao Programa de Regularização Fundiária - REURB-E/TERRACAP, Lei nº 13.465, de 11.07.2017, Lei nº 8.666, de 21.06.1993 e suas alterações posteriores Decreto Distrital nº 38.179 de 05.05.2017, Decreto Distrital nº 38.333, de 13.07.2017, **Decisão nº 442-DIRET/TERRACAP**, de 14.07.2017, Sessão 3166ª **RESOLUÇÃO Nº 255/2018-CONAD-TERRACAP**, devidamente aprovada pelo Conselho de Administração da **TERRACAP**, em sua **1784ª** Sessão, realizada em **07.03.2019**, publicada no DODF de 18.03.2019, e de outro lado, como **OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) XXXXXX, CPF nº XXXXXXX, (Qualificar)**. Todos os presentes são maiores e capazes, meus conhecidos do que dou fé. E, pela **OUTORGANTE VENDEDORA** me foi dito: **I) -** Que é senhora única e legítima possuidora, em mansa e pacífica posse, livre e desembaraçada de todos e quaisquer ônus, da propriedade plena, do imóvel constituído por: **(Endereço)**, com as áreas, limites, confrontações e demais características constantes da matrícula nº **XXX.XXX**, do Cartório do Xº Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; **I.1. DO TÍTULO AQUISITIVO** - que o referido imóvel foi havido pela vendedora por força do registro anterior **R.X**, da matrícula **XXX.XXX**, do supracitado cartório do registro de imóveis. **II) -** Que sendo proprietária do imóvel acima descrito e caracterizado, tem ajustado vendê-lo, como de fato e na verdade vendido o tem, ao(a) **OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), efetivo(a) ocupante do imóvel**, no estado e condições em que se encontra, **com dispensa de licitação**, como adiante mencionado por esta escritura e na melhor forma de direito, pelo preço ajustado de **R\$ XXXX (Valor Final da Venda)**, já integralmente pago em moeda corrente, pelo qual a **OUTORGANTE VENDEDORA** dá plena, geral e irrevogável quitação da presente venda, apurado da seguinte forma: **a) o valor de mercado** acolhido pelo **OUTORGADO COMPRADOR** em sua proposta de compra, no importe de **R\$ XXXXX (Valor de Mercado)** apurado por laudo de avaliação da **GEPEA/DICOM/TERRACAP**; **b) a importância de R\$ XXXX (Descontos Legais)**, referente ao custo de implantação da infraestrutura realizada pelo comprador e a valorização decorrente desta implantação, é deduzida do valor de mercado descrito na alínea anterior; **c) sobre o saldo devedor de R\$ XXXX (Valor Final Edital)**, do imóvel ora vendido, foi aplicado o percentual de desconto de 25% (vinte e cinco por cento), resultando no desconto de **R\$ XXXX (Valor do Desconto)**; e **d) após a dedução dos valores contidos nas alíneas "b" e "c" desta Cláusula sobre o valor de mercado descrito na alínea "a", encontra-se o saldo devedor de R\$ XXXX (Valor Final da Venda)**, correspondente ao valor líquido da venda acima indicado, exatamente o recebido pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, tudo integrando a presente escritura, independentemente de transcrição ou anexação, declarando o(a) **OUTORGADO(A) COMPRADOR(A)** ter conhecimento de seu inteiro teor; **III) - Caso se reconheça judicialmente, por decisão transitada em julgado, a dominialidade particular do imóvel ora vendido, a outorgante vendedora se compromete a restituir ao outorgado comprador os valores por ele pagos pelo imóvel objeto desta escritura, nas mesmas condições previstas no título aquisitivo. IV) A OUTORGANTE VENDEDORA** se exime de toda e qualquer responsabilidade pela regularização das obras existentes no(s) imóvel(is) junto aos órgãos Administrativos do Governo do Distrito Federal, cabendo ao **OUTORGADO(A) COMPRADOR(A)** adotar as medidas exigíveis, inclusive quanto ao pagamento dos ônus daí decorrentes, neles incluída a outorga onerosa, em caso de mudança de destinação; **V) - O(A)(S) OUTORGADO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)** se responsabiliza pelo pagamento de possíveis débitos em atraso junto à Secretaria de Fazenda do Distrito Federal (tributos), CAESB e CEB, em razão de estar ocupando o imóvel desde de antes de 22.12.2016; **VI) O(A) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A)** se responsabiliza, também, pelo pagamento de Tributos junto à Secretaria de Fazenda do Distrito Federal, inclusive no ano de competência da aquisição do imóvel objeto desta escritura; **VII) Obrigação de Fazer - O OUTORGADO(A) COMPRADOR(A)**, no prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados da lavratura da presente escritura, fica obrigado a apresentar a Carta de Habite-se referente à obra/construção já edificada sobre o imóvel objeto deste instrumento; **VIII) Pela OUTORGANTE VENDEDORA** foi ainda dito que desde já cede e transfere ao(a) **OUTORGADO(A) COMPRADOR(A)**, todos os seus direitos, domínio e ação que tem sobre o imóvel ora vendido, imitando-o(a) na posse do mesmo, nas condições previstas nesta escritura; **IX) Caso seja necessária alguma adequação no projeto do imóvel objeto deste contrato ou dos imóveis confrontantes, em razão de desmembramento, remembramento ou alteração das dimensões de alguns dos imóveis, O(A) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A)** desde já anui com a alteração do projeto a ser promovida pela **OUTORGANTE VENDEDORA**; **X) - Pelo(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A)** foi dito ainda que aceitava todas as condições constantes desta escritura, aceitando-a em todos os seus termos tal como se encontra redigida, por assim ter ajustado com a vendedora, declarando expressamente que se obriga e se responsabiliza pelo cumprimento das obrigações estipuladas, bem como as normas e regulamentos em vigor estabelecidos pela **TERRACAP**; **XI) - As partes desde já se obrigam, por si, seus herdeiros e/ou sucessores, ao pleno, geral e irrenunciável cumprimento do presente termo, em todas as suas cláusulas e condições. As partes convencionaram que por conta do(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), correrá o pagamento de todas as despesas da lavratura da presente escritura, seu registro no Registro Imobiliário, impostos, taxas e quaisquer outras que forem necessárias; XII) DECLARAÇÕES DA OUTORGANTE VENDEDORA - A OUTORGANTE VENDEDORA, na forma pela qual está representada, em atendimento ao disposto no Art. 1º, § 3º, do Decreto nº 93.240/1986, declara, sob pena de responsabilidade civil e penal, que não há contra si, nenhum feito ajuizado, fundado em ações reais ou pessoais que envolva o imóvel ora transacionado, bem como a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias e de outros ônus reais ou pessoais sobre o dito imóvel. Em seguida, foram-me apresentados os seguintes documentos para esta: **a) Guia de ITBI nº XXXX, paga em XXXX, no valor de XXXX, sobre o valor tributável de R\$ XXXX, referente ao imposto de transmissão "inter-vivos"; b) Certidão positiva de débitos com efeito de negativa de débitos de tributos Imobiliários (IPTU/TLP) expedida pelo GDF sob o nº XXXX, válida até XXXX; c) Certidão de ônus reais e pessoais reipersecutórias relativa ao imóvel ora transacionado; d) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, emitida em nome da vendedora, de cujo teor o(a) Comprador(a) foi cientificado(a) e tomou conhecimento. A Outorgante Vendedora, nos termos dos atos constitutivos apresentados, atende às condições mencionadas no caput do art. 17 da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02.10.2014, e declara, por meio de seus representantes, sob as penas da lei, que o imóvel ora transacionado não integra, nem integrou, o seu ativo permanente, razão pela qual deixa de ser apresentada a certidão negativa de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da União. Dispensada §2pelo§ §2comprador§, por sua conta e risco, a apresentação da certidão de situação fiscal em relação aos débitos da Fazenda do Distrito Federal, em nome da vendedora, conforme disposto no art. 45, § 1º, inciso VII, do Provimento-Geral da Corregedoria de Justiça do Distrito Federal. Emitida **DOI-Declaração Sobre Operação Imobiliária**, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal. E, de como assim o disseram e me pediram, lavrei esta escritura, a qual depois de feita foi lida em voz alta por mim, perante eles contratantes, e achado em tudo conforme, a aceitaram e reciprocamente outorgam, do que dou fé.****

Acharam de acordo, outorgam e assinam.



**ANEXO IV****Termo de Opção**

Eu,....., inscrito no CPF nº..... portador do RG nº..... SSP....., declaro nos termos do 3º, do Art. 12 da Resolução nº 255/2019-CONAD que manifesto opção pelo uso restrito à efetiva ocupação residencial do presente imóvel com o intuito de participar da Venda Direta nº 03/2019 do Condomínio.....

.....  
**Assinatura**