Edital 02/2022 Terracap

VENDA DIRETA DE IMÓVEIS COMERCIAL

JARDIM BOTÂNICO

SHJB etapas I, II E IV.

de 21 de Junho de 2022 e 19 de Agosto de 2022

terracap.df.gov.br

Terracap
Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

TERRACAP – COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA
VENDA DIRETA DE IMÓVEIS – SHJB ETAPAS I, II E IV – COMERCIAL
EDITAL DE CHAMAMENTO PARA VENDA DIRETA Nº 02/2022
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE ESPECÍFICO – REURB-E

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 21 de junho de 2022 e 19 de agosto de 2022 na Divisão de Atendimento ao Cliente no Edifício Sede, localizado no Bloco "F", térreo, Setor de Administração Municipais - SAM, receberá propostas para regularização fundiária, mediante aquisição direta, dos imóveis com uso comercial, misto, institucional e industrial, descritos no "EDITAL 02/2022 - SHJB ETAPAS I, II E IV - COMERCIAL", oriundos de regularização fundiária de interesse específico, observadas as disposições contidas na Resolução nº 269 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 00111-00010474/2021-91.

ATENÇÃO!

- **Nos termos da Lei n° 13.465/2017 e do Decreto n° 9.310/2018, as áreas objeto de ações judiciais, que versem sobre titularidade, poderão ser objeto de Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma da Lei, homologado pelo juiz.**
- **NÃO PREENCHA A PROPOSTA DE COMPRA SEM ANTES LER INTEGRALMENTE ESTE EDITAL.**
- **TÃO SOMENTE serão recebidas online as propostas de compra apresentadas com toda documentação exigida nos itens 16 a 21 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 DESTE EDITAL, 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 Gerência de Atendimento ao Cliente-GEATE; Esclareceu todas as suas dúvidas a respeito deste Edital e buscou todas as informações necessárias, podendo recorrer à Terracap, Gerência de Atendimento ao Cliente-GEATE – 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.**

CAPÍTULO I

DOS LOTES, SUAS CARACTERÍSTICAS, PREÇOS PARA VENDA DIRETA

Área de Regularização: EDITAL 02/2022 - **SHJB ETAPAS I, II E IV - COMERCIAL**

Uso: Mista

Coeficiente: 4

Item	N º Imóvel	Endereço de projeto	Endereço Predial	Área total (m²)	Área Max. Const. (m²)	Valor de mercado (R$)	Desconto Legais (R$)	Valor final de venda (R$)	Condição para Pagamento
1*	830022-4	SHJB - ETAPA IV AVENIDA TABOCA QD 05 RUA 01 LT 11	COND SOLAR DE BRASÍLIA Q 3 CJ 1 S/N	1328.95	5315.8	2.510.000,00	1.166.877,00	1.343.123,00	Tabela A
2*	830024-0	SHJB - ETAPA IV AVENIDA TABOCA QD 05 RUA 01 LT 15	COND SOLAR DE BRASÍLIA Q 3 CJ 1 S/N	1728.43	6913.72	3.050.000,00	1.407.663,00	1.642.337,00	Tabela A
3*	830026-7	SHJB - ETAPA IV AVENIDA TABOCA QD 05 RUA 01 LT 19	COND SOLAR DE BRASÍLIA Q 3 CJ 1 AE 8	860.58	3442.32	1.820.000,00	859.206,00	960.794,00	Tabela A
4*	830011-9	SHJB - ETAPA IV AVENIDA TABO-QUINHA QD 02 LT 05	COND SOLAR DE BRASÍLIA Q 1 CJ 16 LT 4	797.83	3191.32	1.880.000,00	885.960,00	994.040,00	Tabela A
5*	830012-7	SHJB - ETAPA IV AVENIDA TABO-QUINHA QD 02 LT 07	COND SOLAR DE BRASÍLIA Q 1 CJ 16 LT 5	797.83	3191.32	1.880.000,00	885.960,00	994.040,00	Tabela A
6*	830013-5	SHJB - ETAPA IV AVENIDA TABO-QUINHA QD 02 LT 09	COND SOLAR DE BRASÍLIA Q 1 CJ 16 LT 6	820.89	3283.56	1.920.000,00	903.796,00	1.016.204,00	Tabela A
7*	830261-8	SHJB - ETAPA IV AVENIDA TABOCA COMERCIO LOCAL LT 27	COND SOLAR DE BRASÍLIA Q 2 S/N	237.97	951.88	769.000,00	390.565,10	378.434,90	Tabela A

Tabela A	
Pessoa Física	Máximo de 360 meses
Empresa	Máximo de 240 meses
SPE - Sociedade de Propósito Específico	Máximo de 240 meses
Associação/Cooperativa	Máximo de 36 meses

*Para itens vagos: observar a obrigatoriedade do subitem 16.3.1, 19.5.1, 20.8.1

Uso: Mista

Coeficiente: 3

Item	Nº Imóvel	Endereço de projeto	Endereço Predial	Área total (m²)	Área Max. Const. (m²)	Valor de mercado (R$)	Desconto Legais (R$)	Valor final de venda (R$)	Condição para Pagamento
8	540455-0	ST HAB. J. BOTANICO AVENIDA DO SOL QD-2 RUA 1 LT 05	COND PORTAL DO LAGO SUL LT 20	58.92	176.76	206.000,00	124.932,59	81.067,41	Tabela B
9	540458-4	ST HAB. J. BOTANICO AVENIDA DO SOL QD-2 RUA 1 LT 10	COND PORTAL DO LAGO SUL LT 19	72.82	218.46	241.000,00	139.881,09	101.118,91	Tabela B
10	540460-6	ST HAB. J. BOTANICO AVENIDA DO SOL QD-2 RUA 1 LT 15	COND PORTAL DO LAGO SUL LT 18	73.33	219.99	242.000,00	140.308,19	101.691,81	Tabela B
11	540463-0	ST HAB. J. BOTANICO AVENIDA DO SOL QD-2 RUA 1 LT 20	COND PORTAL DO LAGO SUL LT 17	72.24	216.72	240.000,00	139.453,99	100.546,01	Tabela B
12	540464-9	ST HAB. J. BOTANICO AVENIDA DO SOL QD-2 RUA 1 LT 25	COND PORTAL DO LAGO SUL LT 16	72.72	218.16	241.000,00	139.881,09	101.118,91	Tabela B
13	540465-7	ST HAB. J. BOTANICO AVENIDA DO SOL QD-2 RUA 1 LT 30	COND PORTAL DO LAGO SUL LT 15	69.9	209.7	234.000,00	136.891,39	97.108,61	Tabela B
14	540466-5	ST HAB. J. BOTANICO AVENIDA DO SOL QD-2 RUA 1 LT 35	COND PORTAL DO LAGO SUL LT 14	69.28	207.84	232.000,00	136.037,19	95.962,81	Tabela B
15	540467-3	ST HAB. J. BOTANICO AVENIDA DO SOL QD-2 RUA 1 LT 40	COND PORTAL DO LAGO SUL LT 12/13	71.44	214.32	238.000,00	138.599,79	99.400,21	Tabela B
16	540470-3	ST HAB. J. BOTANICO AVENIDA DO SOL QD-2 RUA 1 LT 45	COND PORTAL DO LAGO SUL LT 12/13	71.88	215.64	239.000,00	139.026,89	99.973,11	Tabela B
17	540472-0	ST HAB. J. BOTANICO AVENIDA DO SOL QD-2 RUA 1 LT 50	COND PORTAL DO LAGO SUL LT 11	72.33	216.99	240.000,00	139.453,99	100.546,01	Tabela B
18	540475-4	ST HAB. J. BOTANICO AVENIDA DO SOL QD-2 RUA 1 LT 55	COND PORTAL DO LAGO SUL LT 10	72.77	218.31	241.000,00	139.881,09	101.118,91	Tabela B
19	540477-0	ST HAB. J. BOTANICO AVENIDA DO SOL QD-2 RUA 1 LT 60	COND PORTAL DO LAGO SUL GUARITA	59.72	179.16	208.000,00	125.786,79	82.213,21	Tabela B
20	540485-1	ST HAB. J. BOTANICO AVENIDA DO SOL QD-2 RUA 1 LT 65	COND PORTAL DO LAGO SUL LT 09	59.63	178.89	208.000,00	125.786,79	82.213,21	Tabela B
21	540487-8	ST HAB. J. BOTANICO AVENIDA DO SOL QD-2 RUA 1 LT 70	COND PORTAL DO LAGO SUL LT 07/08	71.38	214.14	238.000,00	138.599,79	99.400,21	Tabela B
22	540488-6	ST HAB. J. BOTANICO AVENIDA DO SOL QD-2 RUA 1 LT 75	COND PORTAL DO LAGO SUL LT 07/08	71.25	213.75	237.000,00	138.172,69	98.827,31	Tabela B
23	540495-9	ST HAB. J. BOTANICO AVENIDA DO SOL QD-2 RUA 1 LT 90	COND PORTAL DO LAGO SUL LT 03/04	73.11	219.33	242.000,00	140.308,19	101.691,81	Tabela B

Uso: Mista

Coeficiente: 3

Item	N º Imóvel	Endereço de projeto	Endereço Predial	Área total (m²)	Área Max. Const. (m²)	Valor de mercado (R$)	Desconto Legais (R$)	Valor final de venda (R$)	Condição para Pagamento
24	540497-5	ST HAB. J. BOTANICO AVENIDA DO SOL QD-2 RUA 1 LT 95	COND PORTAL DO LAGO SUL LT 03/04	72.97	218.91	242.000,00	140.308,19	101.691,81	Tabela B
25	540502-5	ST HAB. J. BOTANICO AVENIDA DO SOL QD-2 RUA 1 LT 100	COND PORTAL DO LAGO SUL LT 02	74.09	222.27	244.000,00	141.162,39	102.837,61	Tabela B
26	540505-0	ST HAB. J. BOTANICO AVENIDA DO SOL QD-2 RUA 1 LT 105	COND PORTAL DO LAGO SUL LT 01	73.94	221.82	244.000,00	141.162,39	102.837,61	Tabela B

Tabela B	
Pessoa Física	Máximo de 360 meses
Empresa	Máximo de 240 meses
SPE - Sociedade de Propósito Específico	Máximo de 240 meses
Associação/Cooperativa	Máximo de 36 meses

Uso: Mista

Coeficiente: 2

Item	N º Imóvel	Endereço de projeto	Endereço Predial	Área total (m²)	Área Max. Const. (m²)	Valor de mercado (R$)	Desconto Legais (R$)	Valor final de venda (R$)	Condição para Pagamento
27*	822484-6	SHJB QD 02 VIA MARGINAL EPCT LT 97	DF 001, KM 27 COND PARQUE DAS PAINEIRAS QD 02 LT 97	889.85	1779.7	1.060.000,00	504.697,16	555.302,84	Tabela C
28*	822485-4	SHJB QD 02 VIA MARGINAL EPCT LT 113	DF 001, KM 27 COND PARQUE DAS PAINEIRAS QD 02 LT 113	622.37	1244.74	813.000,00	395.177,36	417.822,64	Tabela C
29*	822486-2	SHJB QD 02 VIA MARGINAL EPCT LT 129	DF 001, KM 27 COND PARQUE DAS PAINEIRAS QD 02 LT 129	600.44	1200.88	792.000,00	385.865,96	406.134,04	Tabela C
30*	822487-0	SHJB QD 02 VIA MARGINAL EPCT LT 145	DF 001, KM 27 COND PARQUE DAS PAINEIRAS QD 02 LT 145	504.22	1008.44	696.000,00	343.299,56	352.700,44	Tabela C
31*	822488-9	SHJB QD 02 VIA MARGINAL EPCT LT 161	DF 001, KM 27 COND PARQUE DAS PAINEIRAS QD 02 LT 161	524.69	1049.38	717.000,00	352.610,96	364.389,04	Tabela C
32*	822489-7	SHJB QD 02 VIA MARGINAL EPCT LT 177	DF 001, KM 27 COND PARQUE DAS PAINEIRAS QD 02 LT 177	491.56	983.12	683.000,00	337.535,36	345.464,64	Tabela C

Tabela C	
Pessoa Física	Máximo de 360 meses
Empresa	Máximo de 240 meses
SPE - Sociedade de Propósito Específico	Máximo de 240 meses
Associação/Cooperativa	Máximo de 36 meses

*Para itens vagos: observar a obrigatoriedade do subitem 16.3.1, 19.5.1, 20.8.1

CAPÍTULO II
A) DISPOSIÇÕES BÁSICAS

1. O presente edital de chamamento tem por objeto a venda direta das unidades imobiliárias com uso diverso do residencial derivadas da regularização fundiária em áreas de interesse específico de propriedade da Terracap descritas no Capítulo I, 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. Neste chamamento serão vendidos tão-somente os terrenos de uso diverso do residencial, sendo que o valor do imóvel será definido utilizando-se como referência o valor de mercado, e abatendo-se deste o valor da infraestrutura básica implantada pelos moradores bem como a valorização decorrente desta implantação, sem se considerar para efeitos de avaliação as benfeitorias e/ou acessões porventura erigidas sobre os imóveis.

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. O presente chamamento é estritamente vinculado 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.

3.2. Fica a Diretoria Colegiada da Terracap – DIRET autorizada a retificar e/ou revogar o edital de venda direta no todo ou em parte, caso se constate alguma inconsistência ou necessidade de ajuste, antes da divulgação do resultado da análise do processo, sem que caiba ao(s) interessado(s) ressarcimento ou indenização de qualquer espécie.

3.3. A Diretoria de Comercialização, por ato do Diretor de Comercialização, pode excluir itens específicos do Edital de Chamamento, caso se constate alguma inconsistência ou necessidade de ajuste.

4. A venda direta objeto do presente Edital será conduzida por comissão instituída por ato do Presidente da Terracap, denominada Comissão de Venda Direta de Imóveis – COVED.

B) DA PARTICIPAÇÃO

5. Poderão participar da venda direta regulada por este Edital pessoas físicas - maiores de 18 (dezoito) anos ou emancipados e pessoas jurídicas, que sejam ocupantes dos respectivos imóveis.

5.1. Os lotes de uso comercial, misto, industrial e coletivo que possuírem apenas um detentor dos alegados direitos, poderão ser comercializados para pessoas físicas ou pessoas jurídicas;

5.2. Os lotes de uso comercial, misto, industrial e coletivo que possuírem mais de um detentor dos alegados direitos, poderão ser comercializados apenas para pessoas jurídicas.

5.3. Quando se tratar de imóvel com mais de um ocupante, compete ao adquirente a realização de incorporação para criação de unidades autônomas.

5.4. As Associações, Cooperativas ou Sociedade de Propósito Específico – SPE devem possuir em seus atos constitutivos a previsão para aquisição de imóvel.

6. A venda direta poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial por pessoa física ou jurídica.

6.1. Em caso de interessado casado, em regime de união total ou parcial de bens, ou quando declarar situação de união estável, ficará limitada a homologação de um único terreno de uso residencial, e outro não residencial.

7. Não serão alienados por meio da venda direta os lotes em que houver litígio judicial entre particulares sobre a ocupação do terreno, ou se houver mais de uma proposta de compra tempestiva para o mesmo item, configurando conflito entre particulares.

7.1. Em caso de litígio, após decisão judicial definitiva ou celebrado acordo judicial ou extrajudicial ou extinto o processo, por desistência, homologado pelo juiz, o lote poderá ser titulado por meio de venda direta, nos termos do regulamento de venda da TERRACAP.

7.2. Em caso de conflito entre particulares, se não houver acordo entre as partes para que somente uma das propostas de compra tempestiva seja válida, após tentativa administrativa ou judicial, as propostas serão indeferidas.

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

8.1. 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 **Gerência de Atendimento ao Cliente-GEATE**; e

8.2. ESCLARECEU TODAS AS SUAS DÚVIDAS a respeito deste Edital e buscou todas as informações necessárias, podendo recorrer à Terracap, **Gerência de Atendimento ao Cliente-GEATE** para obter informações do imóvel 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 a 21, correspondente ao interesse do adquirente, via online no endereço https://servicosonline.terracap.df.gov.br/ ou presencialmente na TERRACAP junto à Gerência de Atendimento ao cliente – GEATE, impreterivelmente entre os dias 21 de junho e 19 de agosto.

11. A venda direta poderá ser concedida seguindo o estabelecido no item 6 e seu subitem.

12. Nos casos em que for necessário implementar adequações no lote, individualmente considerado, ou adequações no projeto que impactem diretamente no lote, a Terracap poderá:

12.1. Celebrar com ocupante/detentor de direito de fato Instrumento Público de Concessão de Uso com Opção de Compra; ou,

12.2. Excluir o item do Edital de Chamamento por meio de decisão de sua diretoria colegiada.

13. Os formulários de proposta de compra estão disponíveis nos sítios eletrônicos da Terracap www.terracap.df.gov.br e deverão ser preenchidas de modo claro, legível

(preferencialmente digitadas ou em letra de forma) e instruídas com a documentação descrita nos itens 16 a 21 de forma completa.

14. A proposta de compra do interessado 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 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 DOCUMENTAÇÃO DESCRITA NO TÓPICO B DO CAPÍTULO III.

15. O preenchimento inadequado da proposta, não constando as informações mencionadas nos itens anteriores, acarretará em 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. **A pessoa física** 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 maioridade, exceto se acompanhada de documento de emancipação (original e cópia que poderá ser 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);

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);

16.3.1. Para os lotes vagos, o documento comprobatório constante no item acima deverá ter data anterior a 22.12.2016

16.4. Comprovante atual de residência (conta de água, energia ou telefone, ou outros comprovantes, desde que devidamente justificado) com endereço do imóvel, demonstrando que ocupa o imóvel objeto de compra;

16.5. Certidão negativa de débito junto a TERRACAP;

16.6. Certidão de IPTU/TLP do imóvel pretendido;

16.7. Termo de Adesão ao Edital devidamente assinado, nos termos do ANEXO IV, que, conforme o Decreto Federal 9.310/2018, caso o interessado esteja litigando contra a TERRACAP referente ao imóvel pretendido, deverá firmar compromisso de suspensão, renúncia, transação ou desistência do feito judicial até a ultimação da venda direta, como condição para participação no programa.

17. Em caso de interessado (a) casado (a), em regime de comunhão parcial ou total de bens, ou que viva em situação de união estável, deverá ser apresentada também a documentação exigida no item 16 exceto o 16.3 do cônjuge/companheiro (a) e também a certidão de casamento ou de união estável e cópia.

18. **As sociedades empresariais** deverão apresentar juntamente com a proposta de compra a cópia dos seguintes documentos para qualquer modalidade de pagamento:

19. Comprovante de inscrição e de situação cadastral na Receita Federal do Brasil (receita.fazenda.gov.br);

19.1. Cópia autenticada na forma da Lei do Contrato Social (última alteração, se consolidada; do contrário, todas as alterações) ou do Estatuto Social registrado na Junta Comercial ou em órgão equivalente;

19.2. Certidão simplificada emitida pela Junta Comercial ou órgão equivalente;

19.3. Última ata de eleição dos administradores registrada na Junta Comercial ou em órgão equivalente;

19.4. Comprovante de ocupação atual (contas de água, energia, ou telefone, ou outros comprovantes, desde que devidamente justificado), demostrando que ocupa o imóvel objeto da compra;

19.5. Documento que comprove a aquisição dos alegados direitos do imóvel de terceiro (contrato de compra e venda, cessão de direitos, dentre outros);

19.5.1. Para os lotes vagos, o documento comprobatório constante no item acima deverá ter data anterior a 22.12.2016.

19.6. Certidão de IPTU / TLP do imóvel pretendido;

19.7. Termo de Adesão ao Edital devidamente assinado, nos termos do ANEXO IV, que, conforme o Decreto Federal 9.310/2018, caso o interessado esteja litigando contra a TERRACAP referente ao imóvel pretendido, deverá firmar compromisso de suspensão, renúncia, transação ou desistência do feito judicial até a ultimação da venda direta, como condição para participação no programa;

19.8. Ocorrendo a participação de pessoas jurídicas associadas, sob a forma de **Sociedade de Propósito Específico – SPE,** deverá constar do compromisso constitutivo a indicação do seu controlador

20. **As associações e cooperativas** deverão apresentar juntamente com a proposta de compra a cópia dos seguintes documentos para qualquer modalidade de pagamento:

20.1. Nome Completo da Associação/Cooperativa;

20.2. Ata de fundação registrada em cartório competente;

20.3. Estatuto registrado em cartório competente;

20.4. Relação dos associados e dos membros da diretoria eleita;

20.5. Número do CNPJ;

20.6. Endereço Completo e atualizado, devendo constar a indicação do CEP específico do endereço;

20.7. Comprovante atual de residência (conta de água, energia ou telefone, ou outros comprovantes, desde que devidamente justificado) com endereço do imóvel, demonstrando que ocupa o imóvel objeto de compra;

20.8. Documento que comprove a aquisição dos alegados direitos do imóvel de terceiro (contrato de compra e venda, cessão de direitos, dentre outros), de cada um dos associados/ cooperados ou em nome do CNPJ;

20.8.1. Para os lotes vagos, o documento comprobatório constante no item acima deverá ter data anterior a 22.12.2016

20.9. Certidão de IPTU / TLP do imóvel pretendido;

20.10. Termo de Adesão ao Edital devidamente assinado, nos termos do ANEXO IV, que, conforme o Decreto Federal 9.310/2018, caso o interessado esteja litigando contra a TERRACAP referente ao imóvel pretendido, deverá firmar compromisso de suspensão, renúncia, transação ou desistência do feito judicial até a ultimação da venda direta, como condição para participação no programa;

21. Os documentos necessários poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou por empregado da Terracap no momento de recebimento do respectivo documento.

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

22.1. Em quaisquer destas hipóteses, a COVED emitirá carta de notificação de exigência para a venda direta ao(s) interessado(s), o qual terá prazo máximo de até 60 (sessenta) dias da notificação para apresentar a documentação satisfatória.

22.2. Não apresentando a documentação ou apresentando-a sem, contudo, regularizar tempestivamente a documentação exigida, a COVED emitirá parecer pelo indeferimento da proposta.

22.3. Em casos excepcionais, em que a resolução de pendências por parte do interessado demande período superior a 60 (sessenta) dias corridos, esse prazo poderá ser ampliado, por ato da COVED, em até 120 (cento e vinte) dias corridos.

22.4. No caso da não apresentação ou indeferimento da proposta de compra realizado pela COVED, o imóvel será relacionado em novo Edital de Venda Direta, seguindo os regramentos do item 54.

CAPÍTULO IV
A) DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

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

23.1. À vista, com prazo do encaminhamento do Controle de Operação conforme estabelecido no item 46.1, contado da publicação no DODF do resultado da venda direta pela Comissão de Venda Direta de Imóveis – COVED;

23.1.1. No caso de optar pela compra com pagamento à vista, deverá recolher o valor da compra no prazo de até 20 (vinte) dias corridos a contar da data da habilitação no DODF.

23.2. A prazo, por financiamento junto à Terracap, dentro das condições estabelecidas para o respectivo terreno no Capítulo I deste Edital, com prazo do encaminhamento do Controle de Operação conforme estabelecido no item 46.1, contado 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;

23.2.1. No caso de optar pela compra com pagamento a prazo sem entrada, terá o prazo de até 30 (trinta) dias corridos para recolher o valor da primeira parcela, a contar da lavratura da escritura.

23.2.2. No caso de optar pela compra com entrada, deverá recolhê-la no prazo de até 20 (vinte) dias corridos a contar da publicação da habilitação no DODF, vencendo-se a primeira parcela do financiamento, 30 (trinta) dias corridos após a lavratura da escritura.

23.3. 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 até 90 (noventa) dias corridos, para a entrega da escritura devidamente assinada, 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. O Controle de Operação será emitido e encaminhado após o registro ou depósito para registro da escritura.

23.4. No caso de optar pela compra com pagamento via instituição financeira, deverá recolher o valor da compra no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data de registro da escritura em cartório de registro de imóveis.

23.4.1. No caso da opção do item anterior, o interessado no processo de compra, após entrega da proposta, deverá contatar diretamente à Instituição financeira escolhida e, em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, encaminhar a aprovação do financiamento para a Comissão de Venda Direta – COVED.

23.4.2. No caso de descumprimento do disposto no item anterior, a habilitação se dará com a forma de pagamento a prazo sem entrada, com o maior prazo de financiamento na tabela de amortização SAC.

23.4.3. No caso de o interessado optar pela compra com pagamento via instituição financeira, a COVED poderá informar as entidades aptas ao financiamento de lotes oriundos de REURB-E, que mantêm Acordos de Cooperação Técnica firmado com TERRACAP, sobre os referidos financiamentos.

23.5. O pagamento dos tributos relacionados ao imóvel, Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, das taxas de lavratura da escritura e de seu registro, assim como do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, será de responsabilidade do ocupante/interessado.

23.6. A Terracap poderá promover a quitação dos tributos, taxas e impostos exigíveis à escrituração, nos casos em que o ocupante/interessado declarar interesse desse pagamento pela Companhia, **por meio do anexo V**, autorizando que os valores sejam agregados ao saldo devedor.

23.7. O Imposto Predial e Territorial Urbano-IPTU deverá estar adimplente no ato da escrituração, não sendo impedimento para a análise e habilitação da proposta de compra.

24. Na hipótese de a Terracap ficar impedida de receber pagamento inicial 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.

24.1. 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.

24.2. 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.

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

25.1. Proposta de alteração anterior ao resultado da venda direta pela COVED;

25.2. 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.

25.3. Solicitação para quitar ou amortizar o saldo devedor.

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

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

26.2. 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;

26.3. A taxa de juros bem como a metodologia de atualização monetária serão os descritos nos itens 31, 31.1, 31.2, 31.3 deste edital;

26.4. Na hipótese de atraso no pagamento, as prestações serão acrescidas das penalidades previstas no item 33 deste edital;

26.5. O prazo máximo de financiamento é de até 360 (trezentos e sessenta) meses para pessoa física;

26.6. O prazo máximo de financiamento é de até 240 (duzentos e quarenta) meses para sociedades empresariais e Sociedade de Propósito Específico – SPE;

26.7. O prazo máximo de financiamento é de até 36 (trinta e seis meses) para associações e cooperativas.

26.8. O prazo máximo de financiamento do imóvel para pessoas físicas, 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.

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

26.9.1. Não se enquadram nos casos de inadimplência junto à TERRACAP, referente à certidão negativa de débito junto a TERRACAP, 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.

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

27.1. 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 **somente se aderir ao primeiro Edital de Chamamento.**

27.2. 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 (um) ano contado da data da publicação da homologação da proposta de compra, optar pela quitação antecipada do imóvel, desde que tenha aderido ao primeiro **Edital de Chamamento**.

28. 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**.**

28.1. Em caso de o interessado não optar pelo sistema de financiamento de sua preferência prevalecerá o "Sistema SAC" de Amortização, assim como o prazo máximo de financiamento estabelecido neste edital**.**

29. 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

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

31. Sobre o saldo devedor incidirão JUROS, a partir da data da habilitação da proposta de compra no DODF, de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês.

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

31.2. 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).

31.3. 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.

32. 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.

32.1. Será cobrada, em cada prestação, taxa de administração de contratos no valor de R$ 25,00 (vinte e cinco), na qual incidirá tão somente correção monetária anual conforme os índices do contrato.

33. 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.

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

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

CAPÍTULO V
DA COMISSÃO E SUAS ATRIBUIÇÕES

35. A Comissão de Venda Direta - COVED, vinculada à DICOM, deverá conduzir os procedimentos decorrentes dos Editais de Chamamento, pautando-se pelos normativos internos da empresa e pela legislação de regência do tema, e deverá proceder ao (à):

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

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

35.3. Emissão de notificação de exigências a ser cumpridas pelo ocupante do imóvel para enquadramento no Programa Venda Direta, conforme estabelecido nos itens 22.1 e 22.3;

35.4. Emissão de parecer pelo indeferimento da proposta, que ocorre quando o interessado não cumpriu os requisitos previstos neste Edital de Venda Direta por não ter sanado as pendências de documentação. O Indeferimento de proposta possibilita a inclusão do imóvel em novo edital de chamamento, respeitando-se a redução gradual dos descontos e benefícios previstos na Resolução 269/2022 – CONAD/TERRACAP e neste Edital.

35.5. Encaminhamento da lista dos ocupantes habilitados e das propostas indeferidas para publicação no DODF e à Gerência de Atendimento ao Cliente – GEATE para convocação dos habilitados; e

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

CAPÍTULO VI
DO JULGAMENTO

36. A COVED emitirá parecer conclusivo e elaborará lista dos ocupantes habilitados que será publicada no DODF.

37. A COVED indeferirá a proposta quando o interessado não cumprir os requisitos previstos neste Edital por não ter sanado as pendências de documentação.

CAPÍTULO VII
DOS RECURSOS E SEUS PRAZOS

38. 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.

38.1. Os recursos intempestivos não serão conhecidos.

39. 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.

40. 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.

41. A Comissão de Venda Direta de Imóveis – COVED deverá, motivadamente, negar ou dar provimento ao recurso interposto, no prazo de 10 (dez) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, adotar as seguintes providências:

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

41.2. Atribuir ao recurso interposto, tratado no item 40, efeito suspensivo, 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 10 (dez) dias úteis, contados da comunicação, apresente impugnação ao recurso, se assim lhe convier.

CAPÍTULO VIII
DOS DEMAIS PRAZOS

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

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

44. O horário de expediente da Terracap é das 7h às 19h, podendo acontecer plantões com dilação do horário de funcionamento, a fim de receber propostas de compra.

44.1. A apresentação de proposta de compra, tanto presencialmente quanto online, deverá obedecer ao horário de funcionamento da Terracap.

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

46. O interessado deverá obrigatoriamente apresentar a proposta de compra, na forma do item 10, no período e local determinados neste Edital e com todos os documentos exigidos nos **itens 16 a 21**, de acordo com o interessado, sob pena de não conhecimento da proposta.

46.1. Da data da publicação no DODF do resultado para a venda direta será encaminhada pela Gerência de Atendimento ao cliente – GEATE ao habilitado no prazo de 10 (dez) dias o Controle de Operação de Imóveis e guia de pagamento, se for o caso. Caso o cliente não tenha e-mail cadastrado ou não o receba, deverá comparecer à TERRACAP 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.

46.2. ***O interessado no processo de Venda Direta será responsável por acompanhar a habilitação ou inabilitação no DODF, não podendo alegar o seu desconhecimento para descumprimento de prazos estabelecidos no presente instrumento.***

46.3. Gozará do mesmo prazo estabelecido no subitem 46.1, 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.

46.4. O adquirente habilitado poderá, dentro do prazo especificado no subitem 46.1, solicitar o envio do boleto de pagamento por meio eletrônico pelo canal de atendimento GEATE/GAC.

47. 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.

48. O ocupante que cumprir os requisitos deste Edital terá o prazo de 30 (trinta) dias para assinatura da escritura a partir da notificação ao adquirente do cartório 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.

48.1. O ocupante que cumprir os requisitos para aquisição do imóvel, poderá solicitar prorrogação do prazo de 30 (trinta) dias para assinatura da escritura, devidamente motivada, nos termos de norma especifica da Terracap.

49. 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 Economia do Distrito Federal – SEE/DF, desde que devidamente comprovado.

49.1. 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.

50. 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

51. A venda será cancelada nos casos em que não houver o pagamento no prazo estabelecido para a opção apresentada na proposta.

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

52.1. Para imóvel não escriturado - a penalidade de retenção dos pagamentos efetuados;

52.2. Para imóvel escriturado:

52.2.1. Escritura de compra e venda: as regras da alienação fiduciária.

52.2.2. Escritura de concessão de uso: resolução da relação contratual.

52.3. Nas hipóteses dos subitens 52.1 e 52.2 o imóvel será incluído em futura licitação.

52.4. Na hipótese do item 52.1, antes do cancelamento, a Terracap deverá:

52.4.1 Notificar o cliente sobre as pendências financeiras existentes e conceder o prazo de 30 (trinta) dias corridos para a regularização da situação financeira;

52.4.2 Caso o cliente também apresente pendência no processo de escrituração, será acrescido ao prazo especificado na letra a **15 (quinze) dias corridos para o cliente comparecer ao cartório** para regularização da lavratura e, após o recebimento da escritura lavrada, **mais 30 (trinta) dias** corridos para apresentar o registro da escritura à Terracap**.**

53. A não adesão ao processo de regularização por venda direta, acarretará a perda de benefícios previstos no art. 16 da lei 13.465/2017, com a adoção das medidas administrativas regulamentadas pela Resolução 269/2022 - CONAD, visando a disponibilização do imóvel para alienação em processo específico de licitação.

54. A Terracap poderá disponibilizar os imóveis por até 3 (três) editais de chamamento, observando-se o seguinte:
I. Os imóveis que forem adquiridos por ocasião do primeiro edital de chamamento farão jus ao desconto de 25% para pagamento à vista;

II. Os imóveis que forem adquiridos por ocasião do segundo edital de chamamento não farão jus ao desconto de 25% para pagamento à vista;

III. Os imóveis contemplados em terceiro edital serão disponibilizados com o valor de mercado.

55. 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

56. 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.

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

57.1. 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.

58. 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.

59. 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.

59.1. 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.

59.2. 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.

59.3. 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).

59.4. 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.

60. 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.

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

61.1. 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.

62. 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.

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

63.1. Identificação das partes;

63.2. 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;

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

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

63.5. Fórmula e índices de reajuste do saldo devedor;

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

63.7. 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;

63.8. 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 pretenso adquirente, realizada nos termos de ato normativo próprio da TERRACAP.

63.9. 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;

63.10. Irretratabilidade da venda após cumprimento de todas as cláusulas e condições do negócio feito, independente de outorga de outra escritura;

63.11. 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;

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

63.13. As penalidades aplicáveis e previstas neste edital.

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

64. Nos casos em que a escritura pública de compra e venda não puder ser firmada, em razão do contido no item 12 deste Edital, será firmado o instrumento público de concessão de uso com opção de compra com prazo de 05 (cinco) anos, prorrogável caso haja necessidade devidamente justificada.

65. No instrumento público 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:

65.1. (O) A CONCESSIONÁRIO (A) pagará à CONCEDENTE, pelo uso do imóvel, uma taxa mensal de concessão que equivale a 0,3% (zero vírgula três) 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.

65.2. 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 item específico deste Edital.

65.3. 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 item 31.

65.4. 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.

65.5. 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.

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

65.7. 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 269/2022**, 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.

65.8. No prazo máximo de 90 (noventa) 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.

65.9. 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.

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

C) DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL A TERCEIRO

67. 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:

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

67.2. Sejam apresentados todos os documentos descritos nos subitens dos itens 16 a 21 deste Edital do pretenso adquirente;

67.3. O pretenso adquirente não esteja inadimplente, em qualquer tipo de obrigação, junto à TERRACAP; e

67.4. Seja paga uma taxa administrativa, estabelecida em normativo interno, devidamente publicada.

68. A anuência deverá ser requerida à Diretoria de Comercialização– DICOM, que instruirá o pedido e o encaminhará à Diretoria Colegiada da Terracap – DIRET – para deliberação.

69. 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.

69.1. Nesta hipótese, a Terracap exigirá do terceiro adquirente o cumprimento do exposto no subitem 67.2 deste Edital.

69.2. 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, 21 de junho de 2022.

IZIDIO SANTOS JUNIOR
Presidente

FERNANDO DE ASSIS BONTEMPO
Diretor Jurídico

EDWARD JOHNSON GONÇALVES DE ABRANTES
Diretor de Administração e Finanças

JULIO CESAR DE AZEVEDO REIS
Diretor de Comercialização

HAMILTON LOURENÇO FILHO
Diretor Técnico

KALINE GONZAGA COSTA
Diretor de Novos Negócios

LEONARDO HENRIQUE MUNDIM MORAES OLIVEIRA
Diretor de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico

ANEXO I

MINUTAS DE ESCRITURAS PÚBLICA DE CONCESSÃO DE USO COM OPÇÃO DE COMPRA

SAIBAM, quantos esta ESCRITURA PÚBLICA DE CONCESSÃO DE USO virem que, aos dias do mês de do ano de dois mil e vinte e dois (/ / 2022) nesta Cidade de Brasília, Capital da República Federativa do Brasil, na sede da TERRACAP, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: de um lado, como CONCEDENTE, 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, Izidio Santos Junior, brasileiro, casado, engenheiro civil e por seu Diretor de Comercialização, Júlio César de Azevedo Reis, casado, engenheiro agrimensor, ambos brasileiros, portadores das Carteiras de Identidade n os 3.077.282 - SSP/DF e M7.470.861 – SSP/MG SSP/DF e dos CPF nos 548.212.586-68 e 058.768.636-70, residentes e domiciliados nesta Capital, assistidos pelo diretor Jurídico da Terracap, Fernando de Assis Bomtempo, brasileiro, divorciado, advogado, portador da Carteira de Identidade no 20.896-OAB/DF e do CPF no 874.409.541-49, residente e domiciliado também nesta Capitall, que examinou e conferiu todos os dados e elementos da presente ESCRITURA PÚBLICA DE CONCESSÃO DE USO COM OPÇÃO DE COMPRA sob os aspectos da forma e do conteúdo jurídico, considerando-os corretos, conforme o Processo nº xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - TERRACAP, referente ao Programa de Regularização Fundiária – REURB-E/TERRACAP, Lei nº 13.465, de 11.07.2017, Lei nº 14.133, de 01.04.2021 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 268/2021-CONAD-TERRACAP, de 18.03.2021, devidamente aprovada pelo Conselho de Administração da TERRACAP, em sua 1917ª Sessão, realizada em 18.03.2021, publicada no DODF de 31 DE MARÇO DE 2021, e de outro lado como CONCESSIONÁRIO(A), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (qualificar), efetivo(a) ocupante do imóvel objeto deste contrato. E, pela CONCEDENTE foi dito: I) - Que é senhora única e legítima possuidora da área estimada em xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx m2, localizada no endereço xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ocupada pelo(a) CONCESSIONÁRIO(A), de propriedade da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP; II) - - Que sendo proprietária da área acima descrita, concede, ao(à) CONCESSIONÁRIO(A), efetivo(a) ocupante do imóvel, com dispensa de licitação, pelo prazo de 3 (três) anos, podendo ser prorrogado, caso haja necessidade devidamente justificada, no estado em que se encontra, para regularização objeto de REURB-E, como adiante mencionado por este instrumento público e na melhor forma de direito, no valor 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), sobre o qual incidirá correção monetária com periodicidade de 12 (doze) meses, A partir da data da publicação da habilitação no DODF, o índice de correção no edital é: 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). II) (O)A CONCESSIONÁRIO(A) pagará à CONCEDENTE, pelo uso do imóvel, nas Agências do Banco de Brasília S.A. – BRB, uma taxa mensal de concessão de R$ xxxxxx (xxxxxxxxxxxx reais), que equivale a 0,55% (zero vírgula cinquenta e cinco por cento) do valor do imóvel, fixado na alínea “b” da cláusula anterior, 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 presente instrumento, vencendo-se a primeira em XX/XX/XX e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, conforme a criação da alienação do imóvel IV) O valor da taxa de concessão será corrigido monetariamente, com periodicidade de 12 (doze) meses, a partir da assinatura deste instrumento, conforme atualização prevista na Cláusula Segunda e na Resolução CONAD no 268/2021. 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, calculada na forma da Cláusula Segunda. V) O não pagamento da taxa de concessão por 3 (três) meses consecutivos ou 6 (seis) alternados, poderá ensejar a rescisão unilateral, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis para a cobrança do débito, nos moldes do artigo 475 do Código Civil. VI) 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 apostas no imóvel. VII) 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, a partir do exercício financeiro dentro do qual foi firmado o presente, respeitados os casos de isenções concedidas por lei. Para cumprimento do disposto nesta cláusula, a CONCEDENTE constitui, neste ato, o(a) CONCESSIONÁRIO(A) como seu(ua) bastante procurador(a), a quem confere poderes específicos para negociar e/ou parcelar dívidas perante a Secretaria de Fazenda e Planejamento do Distrito Federal, relativas ao IPTU e TLP, podendo para tanto, transigir, efetuar pagamentos de taxas, emolumentos e quaisquer outros, bem como requerer e obter Certidões Negativas. VIII) Afastado o impedimento para lavratura da escritura, o CONCESSIONÁRIO(A) será comunicado deste fato e deverá, em xx dias, sob pena de xxxx, exercer a opção pela compra do imóvel cujo preço será o de mercado, na forma pactuada na Cláusula Segunda, nos termos da Resolução CONAD nº 268/2021, devidamente atualizado de acordo com a variação da média aritmética simples do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) e Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), 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, nos termos da Resolução nº 268/2021. . 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; IX) O(A) CONCESSIONÁRIO(A) fica obrigado(a) a assinar a Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel, com inclusão de cláusula de alienação fiduciária, caso haja saldo a liquidar a qualquer título, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da notificação para tal fim, 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; X) O(A) CONCESSIONÁRIO(A) se compromete a conceder anuência nos casos em que houver necessidade em face de desmembramentos de lotes vizinhos a fim de ser efetivado o registro da alteração; XI) Na hipótese de o registro não se concretizar, em face de restrições administrativas, ambientais ou legais, as partes cumprirão as determinações exigidas pela Legislação aplicável; XII) Na impossibilidade de regularização, não caberá qualquer responsabilidade por parte da CONCEDENTE, não respondendo ela por quaisquer perdas e danos; XIII) Pelo(a) CONCESSIONÁRIO(A) foi dito ainda que aceita todas as condições constantes desta Concessão de Uso com Opção de Compra, em todos os seus termos, tal como se encontra redigido, por assim ter ajustado com a CONCEDENTE, declarando expressamente que se obriga e se responsabiliza pelo cumprimento das obrigações pactuadas, assim também das normas e regulamentos em vigor estabelecidos pela Terracap; XIV) 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; XV) As partes convencionaram que por conta do(a) CONCESSIONÁRIO(A) correrá o pagamento de todas as despesas futuramente ocasionadas pela lavratura e registro da Escritura de Compra e Venda, quando da opção de compra pelo(a) CONCESSIONÁRIO(A), impostos, taxas e quaisquer outras que forem necessárias; XVI) O(A) CONCESSIONÁRIO(A) se obriga ao pagamento de todas as despesas com a formalização do presente contrato e demais despesas dele oriundos, inclusive as de escrituração. XVII) É vedado ao(à) CONCESSIONÁRIO(A) a locação, doação e/ou o empréstimo, no todo ou em parte, bem como a subconcessão a qualquer título do imóvel objeto do presente, sob pena de rescisão deste instrumento; exceto, quando obtiver autorização expressa da TERRACAP; XVIII) Havendo inadimplemento contratual que enseje a rescisão do presente ajuste e a propositura de procedimento administrativo e/ou judicial, perderá 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 apostas no imóvel. XIX) O(A) CONCESSIONÁRIO(A) se obriga a manter, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições da Resolução nº 246/2017 exigidas para a firmatura do presente instrumento. E, 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 II

MINUTAS DE ESCRITURAS PÚBLICA DE COMPRA E VENDA – FINANCIAMENTO COM A TERRACAP

SAIBAM, quantos esta Pública Escritura de Compra e Venda, virem que aos dias do mês de do ano de dois mil e vinte e dois (/ / 2022) nesta Cidade de Brasília, Capital da República Federativa do Brasil, em meu Cartório, perante mim, Tabelião do Oficio 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, Izidio Santos Junior, brasileiro, casado, engenheiro civil e por seu Diretor de Comercialização, Júlio César de Azevedo Reis, casado, engenheiro agrimensor, ambos brasileiros, portadores das Carteiras de Identidade n os 3.077.282 - SSP/DF e M7.470.861 – SSP/MG SSP/DF e dos CPF nos 548.212.586-68 e 058.768.636-70, residentes e domiciliados nesta Capital, assistidos pelo diretor Jurídico da Terracap, Fernando de Assis Bomtempo, brasileiro, divorciado, advogado, portador da Carteira de Identidade no 20.896-OAB/DF e do CPF no 874.409.541-49, 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - TERRACAP, referente ao Programa de Regularização Fundiária – REURB-E/ TERRACAP, Lei nº 13.465, de 11.07.2017, Lei nº 14.133, de 01.04.2021 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 268/2021-CONAD-TERRACAP, de 18.03.2021, devidamente aprovada pelo Conselho de Administração da TERRACAP, em sua 1917ª Sessão, realizada em 18.03.2021, publicada no DODF de 31 DE MARÇO DE 2021,, e de outro lado como OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) e devedor fiduciante, doravante denominado DEVEDOR, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (qualificar), efetivo(a) ocupante do imóvel objeto desta escritura. E, pela OUTORGANTE VENDEDORA me foi dito: I) - Que é senhora única e legítima possuidora, do imóvel caracterizado por xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ocupado pelo(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), com as seguintes características:

ÁREA..... xxx.xx **M²**

MEDINDO AO:

	LIMITANDO-SE AO
FR	FR
FD.	FD-….
LD	LD-.....
LE	LE-.....

de propriedade da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP, por força da matrícula nº ..... (vide ônus), do Cartório do ..... (vide ônus), do(e). Registro de imóveis desta Capital; 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) OUTORGADO(A) COMPRADOR(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$ xxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), de acordo com o valor de mercado apurado, acolhido pelo(a) COMPRADOR(A) na proposta de compra, da seguinte forma: a) o valor de R$ xxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) referente ao custo de implantação da infraestrutura realizada pelo comprador e a valorização decorrente desta implantação é deduzida do valor de mercado apurado pelo Laudo, b) o valor de R$ xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, como princípio de pagamento, já recebido pela OUTORGANTE VENDEDORA, c) em face do valor da entrada ser correspondente ao percentual de ..... (.....por cento) do valor de venda do imóvel, é deduzida a importância de R$ .....(.....) correspondente ao percentual de desconto de .....(.....por cento) aplicado sobre o saldo devedor, e, d) após a dedução dos valores contidos nas letras "a", "b" e "c" desta Cláusula, o saldo a financiar, de R$ (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) em xx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) prestações mensais e sucessivas, financiado pelo Sistema Price de Amortização ou Sistema de Amortização Constante - SAC pagáveis preferencialmente nas Agências do Banco de Brasília S/A - BRB, vencendo-se a primeira em XX/XX/XX e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes, conforme controle de operação de imóvel nº xxxxxxxxxx-x constante do Processo nº xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - TERRACAP, referente ao Edital de chamamento para Venda Direta nº XXX/2017-TERRACAP, tudo integrando a presente escritura, independentemente de transcrição ou anexação, declarando o(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) ter conhecimento de seu inteiro teor, ficando desde já pactuado que sobre o saldo devedor incidirão juros nominais de 0,55% (zero vírgula quatro por cento) ao mês e atualização monetária mensal, corrigindo-se, consequentemente, 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) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), 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) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), 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(s) imóvel(is) junto aos órgãos Administrativos do Governo do Distrito Federal, cabendo ao(a) 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; VII) - O(A) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) se responsabiliza pelo pagamento de possíveis débitos em atraso junto à Secretaria de Fazenda do Distrito Federal (Tributos), CAESB e CEB, em face de estar ocupando o imóvel desde ...../...../....., nos termos dos comprovantes constantes do processo administrativo correspondente; VIII) 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; IX) - Na ocorrência do(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) pretender transferir o imóvel a terceiros, deverá pagar antes o saldo devedor integral, salvo no caso de sucessão legítima. Se assim não proceder, 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) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) poderá 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) – Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais e/ou legais, o DEVEDOR aliena 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 DEVEDOR cumpra totalmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio; XIII) – Por força desta escritura, o DEVEDOR cede e transfere 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 DEVEDOR concorda e está ciente 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 DEVEDOR possuidor direto e a CREDORA possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária; XVI) – A posse direta de que fica investido o DEVEDOR manter-se-á enquanto se mantiver adimplente, 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 DEVEDOR deverá 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 DEVEDOR deverá 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 DEVEDOR que pretender purgar a mora deverá 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 DEVEDOR 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 DEVEDOR 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 DEVEDOR ou por quem deva receber a intimação; c) a intimação será feita pessoalmente ao DEVEDOR, 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; XXVII) – Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis, convalescerá 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 DEVEDOR 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; 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 XXXI, 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 valor da compra e venda declarado nesta escritura, correspondente ao valor de mercado constante do Laudo citado no 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 subseqüente 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 DEVEDOR; b.1.4) imposto de transmissão que eventualmente tenham sido pagos pelo CREDOR, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do DEVEDOR; 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 DEVEDOR; 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 XXXII será realizado o segundo leilão; se superior, o CREDOR entregará ao DEVEDOR 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 subseqüentes, ao integral e efetivo recebimento, o CREDOR entregará ao DEVEDOR 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 DEVEDOR 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 DEVEDOR 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 DEVEDOR, 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 DEVEDOR; XXXV) – O CREDOR manterá, em seus escritórios, à disposição do DEVEDOR, a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do(s) leilão(**ões**); XXXVI) – O DEVEDOR deverá 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 subseqüente 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) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), a venda tornar-se-á irretratável independentemente de outorga de nova escritura; XLII) - Pela OUTORGANTE VENDEDORA foi ainda dito que desde já cede e transfere ao(à) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), todos os seus direitos, domínio, e ação que tem sobre o imóvel ora vendido, imitindo-o legalmente em sua posse, nas condições previstas nesta escritura; XLIII) - O(A) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) se compromete a conceder anuência nos casos em que houver necessidade em face de desmembramentos de lotes vizinhos a fim de ser efetivado o registro da alteração; XLIV) - 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 OUTOGANTE VENDEDORA, declarando expressamente que se obriga e se responsabiliza 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) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), 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. E, 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 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 vinte e dois (/ / 2022) nesta Cidade de Brasília, Capital da República Federativa do Brasil, em meu Cartório, perante mim, Tabelião do Oficio 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 o 5350000034-8, CGC/MF 00359877/0001-73, neste ato representada por seu Presidente, Izidio Santos Junior, brasileiro, casado, engenheiro civil e por seu Diretor de Comercialização, Júlio César de Azevedo Reis, casado, engenheiro agrimensor, ambos brasileiros, portadores das Carteiras de Identidade n os 3.077.282 - SSP/DF e M7.470.861 – SSP/MG SSP/DF e dos CPF nos 548.212.586-68 e 058.768.636-70, residentes e domiciliados nesta Capital, assistidos pelo diretor Jurídico da Terracap, Fernando de Assis Bomtempo, brasileiro, divorciado, advogado, portador da Carteira de Identidade no 20.896-OAB/DF e do CPF no 874.409.541-49, 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - TERRACAP, referente ao Programa de Regularização Fundiária – REURB-E/TERRACAP, Lei nº 13.465, de 11.07.2017, Lei nº 14.133, de 01.04.2021 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 268/2021-CONAD-TERRACAP, de 18.03.2021, devidamente aprovada pelo Conselho de Administração da TERRACAP, em sua 1917ª Sessão, realizada em 18.03.2021, publicada no DODF de 31 DE MARÇO DE 2021, e de outro lado como OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (qualificar), efetivo(a) ocupante do imóvel objeto desta escritura. 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 do lote: com as seguintes características:

ÁREA..... xxx.xx **M²**

MEDINDO AO:

	LIMITANDO-SE AO
FR	FR
FD.	FD-....
LD	LD-.....
LE	LE-.....

de propriedade da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP, por força do matrícula **nº ..... (vide ônus), do Cartório do (vide ônus), do(e) Registro de imóveis desta Capital; 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) 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$** xxxxxxx,xx (xxx), de acordo com o valor de mercado, acolhido pelo(a) COMPRADOR(A) na proposta de compra, da seguinte forma: a) o valor de R$ xxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) referente ao custo de implantação da infraestrutura realizada pelo comprador e a valorização decorrente desta implantação é deduzida do valor de mercado apurado pelo Laudo, e b) ao valor restante, de R$ xxxxxxxxxxx (xxxx) do imóvel ora vendido, é aplicado o percentual de desconto de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o saldo devedor, resultando no importe de R$ ..... (.....); e, c) após a dedução dos valores contidos nas letras “a” e ”b” desta Cláusula, o saldo devedor de R$ .....(.....) é pago em moeda corrente, recebido no ato da assinatura deste instrumento, pelo qual a TERRACAP dá plena, geral e irrevogável quitação, tudo integrando a presente escritura, independentemente de transcrição ou anexação, declarando o(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) ter conhecimento de seu inteiro teor; III) 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; IV) - O(A) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) se responsabiliza pelo pagamento de possíveis débitos em atraso junto à Secretaria de Fazenda do Distrito Federal (Tributos), CAESB e CEB, em face de estar ocupando o imóvel desde ...../...../....., nos termos dos comprovantes constantes do processo administrativo correspondente; V) - 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; VI) – A inadimplência de qualquer das obrigações determinará a rescisão do presente instrumento, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial; 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(à) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), todos os seus direitos, domínio e ação que tem sobre o imóvel ora vendido, imitindo-o(a) na posse do mesmo, nas condições previstas nesta escritura; IX) - Na hipótese de distrato ou rescisão judicial da presente escritura, pelo inadimplemento das condições constantes deste instrumento ou dos constantes no Edital de chamamento para Venda Direta nº ..../2017-TERRACAP, O(A) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) perderá em favor da OUTORGANTE VENDEDORA a importância de 10 % (dez por cento) do valor do imóvel, valor este que será à época devidamente atualizado pela TERRACAP, pelo valor de mercado; X) - Em caso de rescisão do contrato, em havendo débito regularmente apurado de IPTU/TLP, será procedida a compensação entre os valores eventualmente pagos pela TERRACAP a título de IPTU, TLP e ITBI com o total a ser devolvido; XI) - O(A) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) se compromete a conceder anuência nos casos em que houver necessidade em face de desmembramentos de lotes vizinhos a fim de ser efetivado o registro da alteração; XII) - 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; XIII) - 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. 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 Adesão ao Edital

Eu,..... inscrito no CPF n° ..... portador do RG n°.....SSP....., declaro adesão ao Edital 02-2022 e, nos termos do Art. 9° do Decreto Federal 9.310/2018, declaro que não estou litigando judicialmente contra a Terracap em processo referente ao imóvel pretendido, bem como me abstenho de ingressar com novas demandas judiciais que tenham por objeto questões relacionadas ao programa de Venda Direta.

Para o interessado que esteja litigando judicialmente contra a Terracap, é necessário apresentar cópia do protocolo de pedido de homologação do acordo judicial ou extrajudicial.

.....

Assinatura

ANEXO V

REQUERIMENTO DE QUITAÇÃO DOS TRIBUTOS, TAXAS E IMPOSTOS EXIGÍVEIS À ESCRITURAÇÃO

Eu,.....,inscrito no CPF n°..... portador do RG n°.....SSP....., declaro interesse, nos termos do §1º do Art. 31 da Resolução n° 268/2021-CONAD, que o pagamento dos tributos relacionados ao imóvel - Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, das taxas de lavratura da escritura e de seu registro, assim como do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI - seja realizado pela TERRACAP, autorizando que os valores sejam agregados ao saldo devedor do imóvel.

Informo ainda ter ciência que devido aos diferentes pagamentos que deverão ser realizados pela TERRACAP, o processo de escrituração demandará mais tempo para conclusão.

.....
Assinatura

Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal