

## INFORMAÇÕES ÚTEIS

### LICITAÇÃO DE IMÓVEIS COMO PARTICIPAR

#### Quem pode participar das licitações?

Qualquer pessoa física e/ou jurídica.

#### Pegue o edital

Edital é o documento com a regulamentação e as descrições de todos os terrenos que estão à venda na licitação. Ele é gratuito.

#### Preencha a proposta e pague a caução

Depois de ler com atenção o edital, visitar e escolher o imóvel, preencha a proposta de compra e deposite a caução nas agências do BRB.

#### Entrega da proposta

Confira se a proposta está preenchida e assinada.

Há duas opções para se fazer isso:

- Dirigir-se à Terracap e depositar o documento na urna da Comissão de Licitação, no **dia 08 de maio de 2026**, entre 9h e 10h;
- Fazer o envio on-line, anexando o comprovante de pagamento de caução. Neste caso, a proposta também deve ser enviada eletronicamente no mesmo dia e horário.

#### Julgamento da proposta

Após o encerramento do prazo de entrega, o Presidente da Comissão de Licitação fará a leitura de todas as propostas; vencerá a que oferecer o maior preço pelo lote, desde que tenha cumprido todas as exigências do edital. Os licitantes que não vencerem ou forem desclassificados reaverão a caução após 8 dias úteis, a contar do 1º dia útil subsequente ao da publicação da homologação do resultado da licitação no Diário Oficial do Distrito Federal (DODF).

#### E se você ganhou?

O resultado será publicado no Diário Oficial do DF e ficará disponível na TERRACAP e no site da empresa.

#### ATENÇÃO

É dever do licitante atentar para todas as cláusulas do edital, em especial a que se refere à possível incidência do pagamento de taxa de ODIR ou ONALT.

#### CAUÇÃO ATÉ O DIA 07/05/2026

Em qualquer agência do BRB, Banco de Brasília S/A, somente por depósito identificado, transferência eletrônica -TED ou pagamento do boleto expedido no sítio da Terracap.

#### PROPOSTA DIA 08/05/2026

Entre 09h e 10h, no Auditório da Sede da TERRACAP. O pagamento à vista ou a entrada do financiamento deverão ser efetuados até o 10º dia útil após a publicação da homologação da licitação (item 74 – subitem 74.1). Conheça o lote desejado antes de decidir sua compra.

#### Outras informações pelos telefones:

Central Call Center (61) 3350-2222

#### OUVIDORIA

Ligue 162

<https://www.ouv.df.gov.br>

[ouvidoria@terracap.df.gov.br](mailto:ouvidoria@terracap.df.gov.br)

#### EXPEDIENTE

Governo do Distrito Federal, Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – TERRACAP.

SAM – Bloco F – Edifício-Sede Terracap (atrás do anexo do Palácio do Buriti) CEP: 70620-000 – Brasília/DF  
[www.terracap.df.gov.br](http://www.terracap.df.gov.br)

#### 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

Diretora de Novos Negócios

#### LEONARDO HENRIQUE MUNDIM MORAES

OLIVEIRA

Diretor de Regularização Social e Desenvolvimento

Econômico

## PESSOA FÍSICA

### Documentação exigida, item 37.1:

37.1.1. Documento de identidade oficial com foto (cópia autenticada na forma da lei);

37.1.2. CPF (cópia autenticada na forma da lei) ou comprovante de situação cadastral no CPF;

37.1.3. Comprovante de residência (ex.: Água, Luz ou Telefone fixo) em seu nome ou nome de terceiro acompanhado, nesta hipótese, de declaração de coabitação;

37.1.4. Documentação relativa à representação de incapaz, quando for o caso;

37.1.5. Documentos do representante legal: identidade/CPF/procuração por instrumento público (cópia autenticada na forma da lei) quando for o caso.

**Observação: além disso, na modalidade de pagamento a prazo, serão exigidos os documentos expressos nos subitens do item 39.1.**

39.1.1. Certidão de casamento (cópia autenticada na forma da lei) para o(a) licitante casado(a), e escritura pública declaratória de união estável (cópia autenticada na forma da lei) para os casos de licitante que vive em união estável, hipóteses em que deverá ser apresentada a mesma documentação exigida para o cônjuge;

39.1.2. Certidão Negativa de Débitos na Secretaria de Fazenda do Distrito Federal;

39.1.3. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; e

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

## PESSOA JURÍDICA

### Documentação exigida, item 37.2:

37.2.1. Comprovante de inscrição e de situação cadastral na Receita Federal do Brasil;

37.2.2. 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;

37.2.3. Certidão Simplificada emitida pela junta comercial ou por órgão equivalente;

37.2.4. Última Ata de eleição dos Administradores registrada na Junta Comercial ou em órgão equivalente;

37.2.5. Os sócios ou dirigentes das pessoas jurídicas licitantes deverão apresentar:

37.2.5.1. Cópia autenticada de Documento de Identidade oficial com foto;

37.2.5.2. Cópia autenticada de Certidão de casamento, se for o caso;

37.2.5.3. Cópia autenticada de CPF;

37.2.5.4. Comprovante de residência (conta de água, luz ou telefone fixo) em seu nome ou em nome de terceiro acompanhado, nesta hipótese, de declaração de coabitação;

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

**Observação: além disso, na modalidade de pagamento a prazo, serão exigidos os documentos expressos nos subitens do item 39.2.**

39.2.1. Certidão Negativa de distribuição de falências e concordatas emitida pelo TJDFT e pela comarca onde for a sede do licitante quando diferir;

39.2.2. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;

39.2.3. Certidão Negativa de Débitos na Secretaria de Fazenda do Distrito Federal;

# TERRACAP – COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

## CONCORRÊNCIA PÚBLICA PARA VENDA DE IMÓVEIS – EDITAL N° 06/2026

A Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, empresa pública vinculada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda (CNPJ n.º 00.359.877/0001-73, inscrição estadual n.º 07312572/0001-20), torna público que, entre 09h e 10h do **dia 08 de maio de 2026**, no Auditório de seu Edifício-Sede, localizado no Bloco F, Setor de Áreas Municipais – SAM, a Comissão Permanente de Licitação de Venda de Imóveis – COPLI – receberá propostas para aquisição de imóveis, observadas as disposições contidas nas Resoluções nº 231/2012, 253/2018, 100, 273/2023 – Regulamento Interno de Licitações e Contratações da Terracap, expedidas do Conselho de Administração – CONAD da Terracap; Portaria nº 001/2022 - DICOM, que nomeou os atuais membros da Comissão Permanente de Licitação de Imóveis (COPLI); Lei Federal nº 13.303/2016; Lei Distrital nº 6.035/2017, alterada pela Lei Distrital nº 6.251/2018; na Lei nº 10.931/2004; e neste Edital, objeto do **Processo Administrativo nº 00111-00002243/2026-18**.

### ATENÇÃO!

■ **NÃO PREENCHA A PROPOSTA DE COMPRA SEM ANTES LER INTEGRALMENTE ESTE EDITAL, ESPECIALMENTE AS INSTRUÇÕES DE PREENCHIMENTO CONTIDAS EM SUAS PÁGINAS FINAIS.**

■ **A TERRACAP FAZ SABER AOS LICITANTES QUE A PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO, DESDE A EFETIVAÇÃO DA CAUÇÃO, IMPLICA PLENO CONHECIMENTO DOS TERMOS DESTES EDITAIS, DE SEUS ANEXOS E INSTRUÇÕES, BEM COMO A OBSERVÂNCIA DOS REGULAMENTOS ADMINISTRATIVOS E DAS NORMAS TÉCNICAS GERAIS – ABNT – OU ESPECIAIS APLICÁVEIS.**

■ O licitante interessado, antes de preencher sua proposta de compra, declara que: INSPECIONOU O(S) LOTE(S) DE SEU INTERESSE, verificando as condições e o estado em que se encontra(m); SIMULOU, PARA O CASO DE PAGAMENTO A PRAZO, O VALOR DAS PRESTAÇÕES no sítio eletrônico da Terracap (<https://comprasonline.terracap.df.gov.br/>), ou no Núcleo de Negociação - NUNEG – térreo; esclareceu todas as suas dúvidas a respeito deste Edital e buscou todas as informações necessárias, podendo recorrer à Terracap, Divisão de Atendimento – térreo do Edifício Sede, de segunda a sexta-feira, das 7h às 19h, para obter informações do(s) imóvel(is) e da licitação, ou ainda pelo telefone da Central Call Center (61) 3350-2222, e consultou as Normas de Gabaritos nas Administrações Regionais.

■ **As normas de gabaritos (NGB) deverão ser consultadas pelos licitantes nas Administrações Regionais e/ou na Terracap.**

■ **De acordo com a Lei nº 6.766, de 19/12/1979, e suas alterações, a Terracap assegurará, nos loteamentos de sua criação, a implantação da infraestrutura básica em até 4 (quatro) anos a partir da obtenção da LI (Licença de Instalação).**

■ Juros de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) a.m.

■ 0,2% (zero vírgula dois por cento) ao mês, exclusivamente para aquisição de imóvel RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

■ As cauções deverão ser recolhidas em dinheiro em qualquer agência do Banco de Brasília S/A – BRB, para a conta caução da Terracap – CNPJ nº 00.359.877/0001-73 – Banco 070 – Agência 121 – Conta nº 900.102-0 – tão somente por meio de depósito identificado, transferência eletrônica – TED – ou pagamento do boleto expedido no sítio da Terracap, vedados depósitos não identificados, em cheques, ou realizados em caixas eletrônicos.

■ O licitante não vencedor terá sua caução liberada no prazo de 08 (oito) dias úteis, contados da publicação no Diário Oficial do Distrito Federal – DODF da homologação do resultado da licitação pela Diretoria Colegiada, em nome do licitante especificado no tópico 19 deste Edital (NÃO SENDO POSSÍVEL A DEVOLUÇÃO DA CAUÇÃO A TERCEIROS), na agência e conta bancária informadas na Proposta de Compra.

■ **Licença Ambiental**

ITEM 1 a 11- PARCELAMENTO CRIADO ANTERIORMENTE À VIGÊNCIA DA LEGISLAÇÃO DO LICENCIAMENTO.

ITEM 12 a 28 - LICENÇA DE INSTALAÇÃO - RETIFICAÇÃO SEI-GDF N.º 4/2025 - IBRAM/PRESI.

ITEM 29 - LICENÇA DE OPERAÇÃO Nº 40/2013-IBRAM/DF.

ITEM 30, 31 - PARCELAMENTO CRIADO ANTERIORMENTE À VIGÊNCIA DA LEGISLAÇÃO DO LICENCIAMENTO.

ITEM 32 a 35 - LICENÇA DE INSTALAÇÃO N.007/2008-IBRAM/DF.

ITEM 36 - PARCELAMENTO CRIADO ANTERIORMENTE À VIGÊNCIA DA LEGISLAÇÃO DO LICENCIAMENTO.

ITEM 37 a 60 - LICENÇA DE INSTALAÇÃO Nº 51/2023-IBRAM/DF.

ITEM 61 - LICENÇA DE OPERAÇÃO Nº 035/2010-IBRAM/DF.

ITEM 62 a 80 - PARCELAMENTO CRIADO ANTERIORMENTE À VIGÊNCIA DA LEGISLAÇÃO DO LICENCIAMENTO.

ITEM 81 - LICENCIAMENTO DISPENSADO DE ACORDO COM A RESOLUÇÃO CONAM-DF Nº 10/2017 (OFÍCIO 794/19 - IBRAM/DF).

ITEM 82 a 85 LICENCIAMENTO DISPENSADO COM BASE NA RESOLUÇÃO CONAM 10/2017, CONFORME INFORMADO PELO IBRAM-DF (OFÍCIO Nº 1363/2023 - IBRAM/PRESI).

### ATENÇÃO!

■ A Terracap faz saber aos licitantes que, nos termos do art. 88 da Lei Complementar nº 948, de 17 de janeiro de 2019, Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, “no processo de licenciamento de edificações, é facultado ao proprietário ou ao titular do direito de construir, no prazo máximo de 2 anos, a contar de 17 de janeiro de 2019, optar:

I - Pelas regras e pelos parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos na legislação vigente até a data de publicação desta Lei Complementar;

II - Pelos coeficientes de aproveitamento básico e máximo definidos na legislação de uso e ocupação do solo vigente até a data de publicação desta Lei Complementar.

§ 1º O licenciamento de edificações com base na opção prevista no inciso II deve respeitar os demais parâmetros estabelecidos por esta Lei Complementar.

§ 2º Manifestada a opção de que trata este artigo, o proprietário ou o titular do direito de construir deve apresentar projeto para licenciamento no prazo máximo de até 3 anos após o prazo previsto no caput.

§ 3º Para os efeitos do disposto no inciso II, compreende-se como legislação vigente, até a data de publicação desta Lei Complementar:

I - O Anexo V da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova o PDOT;

II - As normas específicas para lotes ou projeções não contempladas no inciso I deste parágrafo e para aqueles situados em parcelamentos do solo urbano aprovados após a publicação do PDOT.

§ 4º Aplicam-se integralmente os parâmetros de uso e ocupação do solo desta Lei Complementar aos processos de licenciamento de edificação requeridos após o prazo previsto no caput.

**CAPÍTULO I**

**DOS LOTES, SUAS CARACTERÍSTICAS, PREÇOS E CAUÇÕES**

ITEM IMÓVEL	ENDEREÇO DO IMÓVEL	ÁREA (m²) DO LOTE	ÁREA (m²) DE CONSTRUÇÃO (BÁSICA)	ÁREA (m²) DE CONSTRUÇÃO (MÁXIMA)	VALOR (R\$) (MÍNIMO E CAUÇÃO)	CONDIÇÕES DE PAGAMENTO
<b>BRASILIA</b>						
DESTINAÇÃO: 60142 - APARTAMENTO						
1 (572218-7)	SQ/S QD 315 BL G AP 601/2 * ■ BRASILIA	242,52	N/A	N/A	2.290.000,00 114.500,00	À VISTA
DESTINAÇÃO: 60211 - UOS RE 1 - RESIDENCIAL EXCLUSIVO, NA CATEGORIA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR. (VIDE ANEXO I - TABELA DE USOS E ATIVIDADES DA LUOS E/OU ADM. REGIONAL PARA ATIVIDADES PERMITIDAS).						
2 (112736-5)	SH/N QI 0/3 LT 11 ● QI 02 CONJ 03 LOTE 11 (ENDEREÇO PREDIAL) BRASÍLIA	800,00	1.120,00	1.120,00	1.530.000,00 76.500,00	20% de entrada e restante em até 60 meses
3 (112738-1)	SH/N QI 0/3 LT 13 ● SH/N QI 02 CONJ 03 LOTE 13 (ENDEREÇO PREDIAL) BRASÍLIA	800,00	1.120,00	1.120,00	1.530.000,00 76.500,00	20% de entrada e restante em até 60 meses
4 (112742-0)	SH/N QI 0/3 LT 17 ● SH/N QI 02 CJ 03 LT 17 (ENDEREÇO PREDIAL) BRASÍLIA	1.320,00	1.848,00	1.848,00	2.270.000,00 113.500,00	20% de entrada e restante em até 60 meses
5 (112743-8)	SH/N QI 0/3 LT 18 ● SH/N QI 02 CJ 03 LT 18 (ENDEREÇO PREDIAL) BRASÍLIA	1.320,00	1.848,00	1.848,00	2.270.000,00 113.500,00	20% de entrada e restante em até 60 meses
6 (57427-9)	SH/S QI 11/24 LT 11 * SHIS QI 29 CJ 5 LT 11 (ENDEREÇO PREDIAL) BRASILIA	800,00	1.120,00	1.120,00	1.960.000,00 98.000,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
<b>CEILANDIA</b>						
DESTINAÇÃO: 60219 - UOS CSII 1 NO - COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL, INDUSTRIAL E RESIDENCIAL NÃO OBRIGATÓRIO, ONDE SÃO PERMITIDOS, SIMULTANEAMENTE OU NÃO, OS USOS COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL, INDUSTRIAL E RESIDENCIAL, NAS CATEGORIAS HABITAÇÃO UNIFAMILIAR OU HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR EM TIPOLOGIA DE CASAS OU HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR EM TIPOLOGIA DE APARTAMENTOS, NÃO HAVENDO OBRIGATORIEDADE PARA QUALQUER UM DOS USOS. (VIDE ANEXO I – TABELA DE USOS E ATIVIDADES DA LUOS E/OU ADM. REGIONAL PARA ATIVIDADES PERMITIDAS)						
7 (154064-5)	O/NORTE-QNO QD 17 CONJ C LT 02 ▼ * CEILANDIA	378,00	756,00	1.134,00	398.000,00 19.900,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
8 (154066-1)	O/NORTE-QNO QD 17 CONJ C LT 04 ▼ * CEILANDIA	378,00	756,00	1.134,00	398.000,00 19.900,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
9 (156722-5)	O/NORTE-QNO QD 19 CONJ E LT 29 ▼ CEILANDIA	378,00	756,00	1.134,00	398.000,00 19.900,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
10 (156723-3)	O/NORTE-QNO QD 19 CONJ E LT 30 ▼ * CEILANDIA	378,00	756,00	1.134,00	398.000,00 19.900,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
DESTINAÇÃO: 60225 - UOS CSIIND 2 - COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL E INDUSTRIAL, ONDE SÃO PERMITIDOS, SIMULTANEAMENTE OU NÃO, OS USOS COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL E INDUSTRIAL, LOCALIZADA NAS ÁREAS INDUSTRIAIS E DE OFICINAS, SENDO PROIBIDO O USO RESIDENCIAL. (VIDE ANEXO I - TABELA DE USOS E ATIVIDADES DA LUOS E/OU ADM. REGIONAL PARA ATIVIDADES PERMITIDAS) ADMITIDO O DESENVOLVIMENTO EXCLUSIVO DAS ATIVIDADES UOS PAC 2, NOS LOTES COM ÁREA SUPERIOR A 1.000 METROS QUADRADOS, NOS TERMOS DO ART. 42, LC Nº 948/2019, COM ALTERAÇÕES DA LC Nº 1007/2022 E DA LC Nº 1058/2025.						
11 (66156-2) (66157-0) (66158-9) (66159-7) (66160-0) (66161-9) (66162-7)	IND I QD 05 LT 77 ▼ IND I QD 05 LT 78 ▼ IND I QD 05 LT 79 ▼ IND I QD 05 LT 80 ▼ IND I QD 05 LT 81 ▼ IND I QD 05 LT 82 ▼ IND I QD 05 LT 83 ▼ CEILANDIA	1.260,00	1.890,00	1.890,00	519.400,00 25.970,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
<b>JARDIM BOTÂNICO</b>						
DESTINAÇÃO: 60222 - UOS CSII 2 - COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL E INDUSTRIAL, ONDE SÃO PERMITIDOS, SIMULTANEAMENTE OU NÃO, OS USOS COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL E INDUSTRIAL, SENDO PROIBIDO O USO RESIDENCIAL. (VIDE ANEXO I - TABELA DE USOS E ATIVIDADES DA LUOS E/OU ADM. REGIONAL PARA ATIVIDADES PERMITIDAS). ADMITIDO O DESENVOLVIMENTO EXCLUSIVO DAS ATIVIDADES UOS PAC 2, NOS LOTES COM ÁREA SUPERIOR A 1.000 METROS QUADRADOS, NOS TERMOS DO ART. 42, LC Nº 948/2019, COM ALTERAÇÕES DA LC Nº 1007/2022 E DA LC Nº 1058/2025.						
12 (849558-0)	ALDEIAS DO CERRADO QD COMERCIAL 01 CONJ B LT 03 ▼ JARDIM BOTÂNICO	1.250,00	2.500,00	2.500,00	2.841,00 17.046,00	CONCESSÃO MENSAL (VIDE

						CAPÍTULO XII)
13 (849561-0)	ALDEIAS DO CERRADO QD COMERCIAL 01 CONJ C LT 03 ▼ JARDIM BOTÂNICO	2.265,50	4.531,00	4.531,00	4.350,00 26.100,00	CONCESSÃO MENSAL (VIDE CAPÍTULO XII)

DESTINAÇÃO: 285 - HABITACAO UNIFAMILIAR

14 (846108-2)	RESID. SUCUPIRAS QR 04 QUART. A UA 108 JARDIM BOTÂNICO	420,00	420,00	420,00	317.000,00 15.850,00	5% de entrada e restante em até 240 meses
15 (846109-0)	RESID. SUCUPIRAS QR 04 QUART. A UA 109 JARDIM BOTÂNICO	420,00	420,00	420,00	317.000,00 15.850,00	5% de entrada e restante em até 240 meses
16 (846120-1)	RESID. SUCUPIRAS QR 04 QUART. B UA 204 JARDIM BOTÂNICO	421,71	421,71	421,71	317.000,00 15.850,00	5% de entrada e restante em até 240 meses
17 (846121-0)	RESID. SUCUPIRAS QR 04 QUART. B UA 205 JARDIM BOTÂNICO	420,00	420,00	420,00	317.000,00 15.850,00	5% de entrada e restante em até 240 meses
18 (846233-0)	RESID. SUCUPIRAS QR 04 QUART. F UA 620 JARDIM BOTÂNICO	420,00	420,00	420,00	317.000,00 15.850,00	5% de entrada e restante em até 240 meses
19 (846234-8)	RESID. SUCUPIRAS QR 04 QUART. F UA 621 JARDIM BOTÂNICO	420,00	420,00	420,00	317.000,00 15.850,00	5% de entrada e restante em até 240 meses
20 (846289-5)	RESID. SUCUPIRAS QR 04 QUART. I UA 910 JARDIM BOTÂNICO	472,27	472,27	472,27	335.000,00 16.750,00	5% de entrada e restante em até 240 meses
21 (846321-2)	RESID. SUCUPIRAS QR 04 QUART. J UA 1020 JARDIM BOTÂNICO	467,42	467,42	467,42	333.000,00 16.650,00	5% de entrada e restante em até 240 meses
22 (846324-7)	RESID. SUCUPIRAS QR 04 QUART. K UA 1101 JARDIM BOTÂNICO	420,00	420,00	420,00	317.000,00 15.850,00	5% de entrada e restante em até 240 meses
23 (846325-5)	RESID. SUCUPIRAS QR 04 QUART. K UA 1102 JARDIM BOTÂNICO	420,00	420,00	420,00	317.000,00 15.850,00	5% de entrada e restante em até 240 meses
24 (846343-3)	RESID. SUCUPIRAS QR 04 QUART. K UA 1120 JARDIM BOTÂNICO	486,33	486,33	486,33	340.000,00 17.000,00	5% de entrada e restante em até 240 meses
25 (846349-2)	RESID. SUCUPIRAS QR 04 QUART. L UA 1205 JARDIM BOTÂNICO	493,96	493,96	493,96	342.000,00 17.100,00	5% de entrada e restante em até 240 meses
26 (846351-4)	RESID. SUCUPIRAS QR 04 QUART. L UA 1207 JARDIM BOTÂNICO	471,87	471,87	471,87	335.000,00 16.750,00	5% de entrada e restante em até 240 meses
27 (846365-4)	RESID. SUCUPIRAS QR 04 QUART. M UA 1301 JARDIM BOTÂNICO	515,03	515,03	515,03	349.000,00 17.450,00	5% de entrada e restante em até 240 meses
28 (846373-5)	RESID. SUCUPIRAS QR 04 QUART. M UA 1309 JARDIM BOTÂNICO	549,85	549,85	549,85	361.000,00 18.050,00	5% de entrada e restante em até 240 meses

#### PARANOÁ

DESTINAÇÃO: 60221 - UOS CSII 1 - COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL E INDUSTRIAL, ONDE SÃO PERMITIDOS, SIMULTANEAMENTE OU NÃO, OS USOS COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL E INDUSTRIAL, SENDO PROIBIDO O USO RESIDENCIAL. (VIDE ANEXO I – TABELA DE USOS E ATIVIDADES DA LUOS E/OU ADM. REGIONAL PARA ATIVIDADES PERMITIDAS). ADMITIDO O DESENVOLVIMENTO EXCLUSIVO DAS ATIVIDADES UOS PAC 2, NOS LOTES COM ÁREA SUPERIOR A 1.000 METROS QUADRADOS, NOS TERMOS DO ART. 42, LC Nº 948/2019, COM ALTERAÇÕES DA LC Nº 1007/2022 E DA LC Nº 1058/2025.

29 (807412-7)	PARANOÁ EQ 2/3 CONJ COMERCIAL LT 14 ▼ PARANOÁ	1.800,01	1.800,01	3.240,01	948.000,00 47.400,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
------------------	--	----------	----------	----------	-------------------------	---

#### RECANTO DAS EMAS

DESTINAÇÃO: 60216 - UOS CSII 1 - COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL, INDUSTRIAL E RESIDENCIAL, ONDE SÃO OBRIGATÓRIOS OS USOS COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL E INDUSTRIAL, SIMULTANEAMENTE OU NÃO, E ADMITIDO O USO RESIDENCIAL DESDE QUE ESTE NÃO OCORRA VOLTADO PARA O LOGRADOURO PÚBLICO NO NÍVEL DE CIRCULAÇÃO DO PEDESTRE. (VIDE ANEXO I – TABELA DE USOS E ATIVIDADES DA LUOS E/OU ADM. REGIONAL PARA ATIVIDADES PERMITIDAS)

30 (242245-0)	QD 111 AV VARGEM DA BENCAO LT 06 ▼ RECANTO DAS EMAS	150,00	270,00	300,00	139.000,00 6.950,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
31 (242247-6)	QD 111 AV VARGEM DA BENCAO LT 08 ▼ * RECANTO DAS EMAS	150,00	270,00	300,00	139.000,00 6.950,00	5% de entrada e restante em até 180 meses

DESTINAÇÃO: 60217 - UOS CSII 2 - COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL, INDUSTRIAL E RESIDENCIAL, ONDE SÃO OBRIGATÓRIOS OS USOS COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL E INDUSTRIAL, SIMULTANEAMENTE OU NÃO, E ADMITIDO O USO RESIDENCIAL DESDE QUE ESTE NÃO OCORRA VOLTADO PARA O LOGRADOURO PÚBLICO NO NÍVEL DE CIRCULAÇÃO DO PEDESTRE. (VIDE ANEXO I – TABELA DE USOS E ATIVIDADES DA LUOS E/OU ADM. REGIONAL PARA ATIVIDADES PERMITIDAS)

32 (529100-3)	AVENIDA PONTE ALTA, QD-605 LT 03 ▼ RECANTO DAS EMAS	518,11	932,60	1.191,65	409.000,00 20.450,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
33 (529101-1)	AVENIDA PONTE ALTA, QD-605 LT 04 ▼ RECANTO DAS EMAS	437,55	787,59	1.006,37	351.000,00 17.550,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
34 (573299-9)	QD 407 AVENIDA DOS EUCALIPTOS LT 01 ▼ RECANTO DAS EMAS	1.522,72	2.740,90	3.806,80	1.260.000,00 63.000,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
35 (573306-5)	QD 407 AVENIDA DOS EUCALIPTOS LT 02 ▼ RECANTO DAS EMAS	1.861,86	3.351,35	4.654,65	1.520.000,00 76.000,00	5% de entrada e restante em até 180 meses

DESTINAÇÃO: 60222 - UOS CSII 2 - COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL E INDUSTRIAL, ONDE SÃO PERMITIDOS, SIMULTANEAMENTE OU NÃO, OS USOS COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL E INDUSTRIAL, SENDO PROIBIDO O USO RESIDENCIAL. (VIDE ANEXO I - TABELA DE USOS E ATIVIDADES DA LUOS E/OU ADM. REGIONAL PARA ATIVIDADES PERMITIDAS). ADMITIDO O DESENVOLVIMENTO EXCLUSIVO DAS ATIVIDADES UOS PAC 2, NOS LOTES COM ÁREA SUPERIOR A 1.000 METROS QUADRADOS, NOS TERMOS DO ART. 42, LC Nº 948/2019, COM ALTERAÇÕES DA LC Nº 1007/2022 E DA LC Nº 1058/2025.

36 (245142-5)	QD 310 AV RECANTO DAS EMAS LT 15 ▼ RECANTO DAS EMAS	1.561,43	2.810,57	3.903,58	1.100.000,00 55.000,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
------------------	--	----------	----------	----------	---------------------------	---

#### RIACHO FUNDO II

DESTINAÇÃO: 60224 - UOS CSIIIND 1 - COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL E INDUSTRIAL, ONDE SÃO PERMITIDOS, SIMULTANEAMENTE OU NÃO, OS USOS COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL E INDUSTRIAL, LOCALIZADA NAS ÁREAS INDUSTRIAIS E DE OFICINAS, SENDO PROIBIDO O USO RESIDENCIAL. (VIDE ANEXO I - TABELA DE USOS E ATIVIDADES DA LUOS E/OU ADM. REGIONAL PARA ATIVIDADES PERMITIDAS) ADMITIDO O DESENVOLVIMENTO EXCLUSIVO DAS ATIVIDADES UOS PAC 2, NOS LOTES COM ÁREA SUPERIOR A 1.000 METROS QUADRADOS, NOS TERMOS DO ART. 42, LC Nº 948/2019, COM ALTERAÇÕES DA LC Nº 1007/2022 E DA LC Nº 1058/2025.

37 (818933-1)	SHRF II QS 01 CONJ 04 LT 01 RIACHO FUNDO II	265,53	371,74	371,74	294.000,00 14.700,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
38 (818934-0)	SHRF II QS 01 CONJ 04 LT 02 ▼ RIACHO FUNDO II	225,00	315,00	315,00	254.000,00 12.700,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
39 (818817-3)	SHRF II QS 01 CONJ 04 LT 03 ▼ RIACHO FUNDO II	366,54	513,16	513,16	392.000,00 19.600,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
40 (818828-9)	SHRF II QS 03 CONJ 01 LT 01 ▼ RIACHO FUNDO II	407,01	569,81	569,81	431.000,00 21.550,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
41 (818829-7)	SHRF II QS 03 CONJ 01 LT 02 ▼ RIACHO FUNDO II	258,33	361,66	361,66	287.000,00 14.350,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
42 (818830-0)	SHRF II QS 03 CONJ 01 LT 03 ▼ RIACHO FUNDO II	269,73	377,62	377,62	298.000,00 14.900,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
43 (818831-9)	SHRF II QS 03 CONJ 01 LT 04 ▼ RIACHO FUNDO II	281,13	393,58	393,58	309.000,00 15.450,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
44 (818832-7)	SHRF II QS 03 CONJ 01 LT 05 ▼ RIACHO FUNDO II	292,52	409,53	409,53	321.000,00 16.050,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
45 (818833-5)	SHRF II QS 03 CONJ 01 LT 06 ▼ RIACHO FUNDO II	303,92	425,49	425,49	332.000,00 16.600,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
46 (818834-3)	SHRF II QS 03 CONJ 01 LT 07 ▼ RIACHO FUNDO II	315,31	441,43	441,43	343.000,00 17.150,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
47 (818835-1)	SHRF II QS 03 CONJ 01 LT 08 ▼ RIACHO FUNDO II	326,71	457,39	457,39	354.000,00 17.700,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
48 (818836-0)	SHRF II QS 03 CONJ 01 LT 09 ▼ RIACHO FUNDO II	338,11	473,35	473,35	365.000,00 18.250,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
49 (818837-8)	SHRF II QS 03 CONJ 01 LT 10 ▼ RIACHO FUNDO II	349,50	489,30	489,30	376.000,00 18.800,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
50 (818838-6)	SHRF II QS 03 CONJ 01 LT 11 ▼ RIACHO FUNDO II	369,90	517,86	517,86	396.000,00 19.800,00	5% de entrada e restante em até 180 meses

51 (818839-4)	SHRF II QS 03 CONJ 01 LT 12 ▼ RIACHO FUNDO II	529,31	741,03	741,03	546.000,00 27.300,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
52 (818842-4)	SHRF II QS 03 CONJ 01 LT 16 ▼ RIACHO FUNDO II	2.010,49	2.814,69	2.814,69	1.830.000,00 91.500,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
53 (818843-2)	SHRF II QS 03 CONJ 01 LT 17 ▼ RIACHO FUNDO II	521,25	729,75	729,75	538.000,00 26.900,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
54 (818844-0)	SHRF II QS 03 CONJ 01 LT 18 ▼ RIACHO FUNDO II	457,50	640,50	640,50	479.000,00 23.950,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
55 (818845-9)	SHRF II QS 03 CONJ 01 LT 19 ▼ RIACHO FUNDO II	457,50	640,50	640,50	479.000,00 23.950,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
56 (818854-8)	SHRF II QS 03 CONJ 02 LT 19 ▼ RIACHO FUNDO II	457,50	640,50	640,50	479.000,00 23.950,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
57 (818873-4)	SHRF II QS 03 CONJ 04 LT 02 ▼ RIACHO FUNDO II	450,00	630,00	630,00	472.000,00 23.600,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
58 (818874-2)	SHRF II QS 03 CONJ 04 LT 03 ▼ RIACHO FUNDO II	450,00	630,00	630,00	472.000,00 23.600,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
59 (818875-0)	SHRF II QS 03 CONJ 04 LT 04 ▼ RIACHO FUNDO II	450,00	630,00	630,00	472.000,00 23.600,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
60 (818876-9)	SHRF II QS 03 CONJ 04 LT 05 ▼ RIACHO FUNDO II	437,50	612,50	612,50	460.000,00 23.000,00	5% de entrada e restante em até 180 meses

#### SAMAMBAIA

DESTINAÇÃO: 60217 - UOS CSIIIR 2 - COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL, INDUSTRIAL E RESIDENCIAL, ONDE SÃO OBRIGATÓRIOS OS USOS COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL E INDUSTRIAL, SIMULTANEAMENTE OU NÃO, E ADMITIDO O USO RESIDENCIAL DESDE QUE ESTE NÃO OCORRA VOLTADO PARA O LOGRADOURO PÚBLICO NO NÍVEL DE CIRCULAÇÃO DO PEDESTRE. (VIDE ANEXO I – TABELA DE USOS E ATIVIDADES DA LUOS E/OU ADM. REGIONAL PARA ATIVIDADES PERMITIDAS)

61 (508282-0)	CENTRO URBANO QD 302 CONJ 09 LT 09 ▼ * SAMAMBAIA	927,02	1.854,04	3.244,57	1.790.000,00 89.500,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
62 (77212-7)	SAMAMBAIA QN 404 CONJ I LT 06 ▼ SAMAMBAIA	100,00	200,00	350,00	166.000,00 8.300,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
63 (185894-7)	SAMAMBAIA QN 501 CONJ 12 LT 01 ▼ SAMAMBAIA	435,50	871,00	1.524,25	469.000,00 23.450,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
64 (188300-3)	SAMAMBAIA QN 506 CONJ 01 LT 02 ▼ SAMAMBAIA	1.568,75	3.137,50	5.333,75	1.900.000,00 95.000,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
65 (188301-1)	SAMAMBAIA QN 506 CONJ 01 LT 03 ▼ SAMAMBAIA	1.406,25	2.812,50	4.781,25	1.710.000,00 85.500,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
66 (188302-0)	SAMAMBAIA QN 506 CONJ 01 LT 04 ▼ * SAMAMBAIA	960,00	1.920,00	3.264,00	1.180.000,00 59.000,00	5% de entrada e restante em até 180 meses

DESTINAÇÃO: 60218 - UOS CSIIIR 3- COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL, INDUSTRIAL E RESIDENCIAL, ONDE SÃO OBRIGATÓRIOS OS USOS COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL E INDUSTRIAL, SIMULTANEAMENTE OU NÃO, E ADMITIDO O USO RESIDENCIAL DESDE QUE ESTE NÃO OCORRA VOLTADO PARA O LOGRADOURO PÚBLICO NO NÍVEL DE CIRCULAÇÃO DO PEDESTRE. (VIDE ANEXO I – TABELA DE USOS E ATIVIDADES DA LUOS E/OU ADM. REGIONAL PARA ATIVIDADES PERMITIDAS)

67 (239150-3)	SAMAMBAIA QS 515 CONJ D LT 02 ▼ SAMAMBAIA	50,00	100,00	140,00	83.600,00 4.180,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
68 (239160-0) (239161-9) (239162-7)	SAMAMBAIA QS 515 CONJ F LT 04 ▼ SAMAMBAIA QS 515 CONJ F LT 05 ▼ SAMAMBAIA QS 515 CONJ F LT 06 ▼ SAMAMBAIA	150,00	300,00	420,00	250.800,00 12.540,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
69 (239866-4) (239867-2) (239868-0)	SAMAMBAIA QS 517 CONJ I LT 04 ▼ SAMAMBAIA QS 517 CONJ I LT 05 ▼ SAMAMBAIA QS 517 CONJ I LT 06 ▼ SAMAMBAIA	150,00	300,00	420,00	250.800,00 12.540,00	5% de entrada e restante em até 180 meses

DESTINAÇÃO: 60219 - UOS CSIIIR 1 NO - COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL, INDUSTRIAL E RESIDENCIAL NÃO OBRIGATÓRIO, ONDE SÃO PERMITIDOS, SIMULTANEAMENTE OU NÃO, OS USOS COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL, INDUSTRIAL E RESIDENCIAL, NAS CATEGORIAS HABITAÇÃO UNIFAMILIAR OU HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR EM TIPOLOGIA DE CASAS OU HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR EM TIPOLOGIA DE APARTAMENTOS, NÃO HAVENDO OBRIGATORIEDADE PARA QUALQUER UM DOS USOS. (VIDE ANEXO I – TABELA DE USOS E ATIVIDADES DA LUOS E/OU ADM. REGIONAL PARA ATIVIDADES PERMITIDAS)

70 (463291-5)	SAMAMBAIA QN 415 CONJ C LT 01 ▼ * SAMAMBAIA	420,00	840,00	1.260,00	418.000,00 20.900,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
71 (243926-3)	SAMAMBAIA QN 433 CONJ C LT 02 ▼ SAMAMBAIA	1.855,00	3.710,00	5.565,00	1.050.000,00 52.500,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
72 (185856-4)	SAMAMBAIA QN 501 CONJ 05 LT 02 ▼ SAMAMBAIA	973,00	1.946,00	2.919,00	928.000,00 46.400,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
73 (185857-2)	SAMAMBAIA QN 501 CONJ 05 LT 03 ▼ SAMAMBAIA	997,50	1.995,00	2.992,50	951.000,00 47.550,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
74 (189422-6)	SAMAMBAIA QN 509 CONJ 04 LT 03 ▼ SAMAMBAIA	173,68	347,36	521,04	193.000,00 9.650,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
75 (189519-2)	SAMAMBAIA QN 510 CONJ 05 LT 01 ▼ SAMAMBAIA	100,00	200,00	300,00	153.000,00 7.650,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
76 (185883-1)	SAMAMBAIA QN 501 CONJ 10 LT 06 ▼ SAMAMBAIA	1.012,50	2.025,00	3.037,50	965.000,00 48.250,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
77 (189400-5) (189401-3)	SAMAMBAIA QS 508 CONJ 01 LT 07 ▼ SAMAMBAIA QS 508 CONJ 01 LT 08 ▼ SAMAMBAIA	200,00	400,00	600,00	306.000,00 15.300,00	5% de entrada e restante em até 180 meses

DESTINAÇÃO: 60220 - UOS CSIIR 2 NO - COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL, INDUSTRIAL E RESIDENCIAL NÃO OBRIGATÓRIO, ONDE SÃO PERMITIDOS, SIMULTANEAMENTE OU NÃO, OS USOS COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL, INDUSTRIAL E RESIDENCIAL, NAS CATEGORIAS HABITAÇÃO UNIFAMILIAR OU HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR EM TIPOLOGIA DE CASAS OU HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR EM TIPOLOGIA DE APARTAMENTOS, NÃO HAVENDO OBRIGATORIEDADE PARA QUALQUER UM DOS USOS. (VIDE ANEXO I – TABELA DE USOS E ATIVIDADES DA LUOS E/OU ADM. REGIONAL PARA ATIVIDADES PERMITIDAS)

78 (456281-0)	SAMAMBAIA QS 121 CONJ C LT 08 ▼ SAMAMBAIA	100,00	200,00	300,00	76.800,00 3.840,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
79 (464684-3)	SAMAMBAIA QS 419 CONJ M LT 01 ▼ SAMAMBAIA	278,75	557,50	836,25	288.000,00 14.400,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
80 (467499-5)	SAMAMBAIA QS 607 CONJ C LT 02 ▼ * SAMAMBAIA	176,00	352,00	528,00	195.000,00 9.750,00	5% de entrada e restante em até 180 meses

#### SANTA MARIA

DESTINAÇÃO: 60224 - UOS CSIIND 1 - COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL E INDUSTRIAL, ONDE SÃO PERMITIDOS, SIMULTANEAMENTE OU NÃO, OS USOS COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL E INDUSTRIAL, LOCALIZADA NAS ÁREAS INDUSTRIAIS E DE OFICINAS, SENDO PROIBIDO O USO RESIDENCIAL. (VIDE ANEXO I - TABELA DE USOS E ATIVIDADES DA LUOS E/OU ADM. REGIONAL PARA ATIVIDADES PERMITIDAS) ADMITIDO O DESENVOLVIMENTO EXCLUSIVO DAS ATIVIDADES UOS PAC 2, NOS LOTES COM ÁREA SUPERIOR A 1.000 METROS QUADRADOS, NOS TERMOS DO ART. 42, LC Nº 948/2019, COM ALTERAÇÕES DA LC Nº 1007/2022 E DA LC Nº 1058/2025.

81 (845477-9)	SANTA MARIA COMERCIO LOCAL 516 LT A SANTA MARIA	1.965,29	2.751,41	3.930,58	737.000,00 36.850,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
------------------	--	----------	----------	----------	-------------------------	---

#### SETOR DE INDUSTRIA E ABASTECIMENTO

DESTINAÇÃO: 60225 - UOS CSIIND 2 - COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL E INDUSTRIAL, ONDE SÃO PERMITIDOS, SIMULTANEAMENTE OU NÃO, OS USOS COMERCIAL, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, INSTITUCIONAL E INDUSTRIAL, LOCALIZADA NAS ÁREAS INDUSTRIAIS E DE OFICINAS, SENDO PROIBIDO O USO RESIDENCIAL. (VIDE ANEXO I - TABELA DE USOS E ATIVIDADES DA LUOS E/OU ADM. REGIONAL PARA ATIVIDADES PERMITIDAS) ADMITIDO O DESENVOLVIMENTO EXCLUSIVO DAS ATIVIDADES UOS PAC 2, NOS LOTES COM ÁREA SUPERIOR A 1.000 METROS QUADRADOS, NOS TERMOS DO ART. 42, LC Nº 948/2019, COM ALTERAÇÕES DA LC Nº 1007/2022 E DA LC Nº 1058/2025.

82 (855437-4)	STRC TRECHO 01 CONJ C LT 01 ▼ SETOR DE INDUSTRIA E ABASTECIMENTO	2.825,76	2.825,76	4.521,22	5.580.000,00 279.000,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
83 (855438-2)	STRC TRECHO 01 CONJ C LT 02 ▼ SETOR DE INDUSTRIA E ABASTECIMENTO	2.945,39	2.945,39	4.712,62	5.760.000,00 288.000,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
84 (855439-0)	STRC TRECHO 01 CONJ C LT 03 ▼ SETOR DE INDUSTRIA E ABASTECIMENTO	3.030,71	3.030,71	4.849,14	5.890.000,00 294.500,00	5% de entrada e restante em até 180 meses

#### SOBRADINHO

DESTINAÇÃO: 60214 - UOS RO 1 - RESIDENCIAL OBRIGATÓRIO, NA CATEGORIA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR, SENDO FACULTADO, SIMULTANEAMENTE, O USO NÃO RESIDENCIAL COM ATIVIDADE ECONÔMICA REALIZADA NO ÂMBITO DOMÉSTICO, NÃO SENDO AUTORIZADO O ACESSO INDEPENDENTE (VIDE ANEXO I - TABELA DE USOS E ATIVIDADES DA LUOS E/OU ADM. REGIONAL PARA ATIVIDADES PERMITIDAS)

85 (24012-5)	SOBRADINHO QD 14 CONJ A-9 LT 12 * ■ SOBRADINHO	360,00	756,00	756,00	497.000,00 24.850,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
-----------------	---	--------	--------	--------	-------------------------	---

\*IMÓVEIS COM OBSTRUÇÃO E/OU OCUPADOS E/OU EDIFICADOS. (Descritos no Cap. II - tópico 08)

▼ CONSULTAR ADM. REGIONAL SOBRE A INCIDÊNCIA DE ONALT

■ IMÓVEIS DE PROPRIEDADE IPREV

● IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA NOVACAP

## CAPÍTULO II

### A) DISPOSIÇÕES BÁSICAS

1. A presente Licitação Pública adota o modo de disputa fechado e tem por objeto a alienação dos imóveis de propriedade da Terracap descritos no Capítulo I.

1.1 Nesta licitação serão alienados tão somente os terrenos, sem se considerar as benfeitorias e/ou acessões porventura existentes, com exceção do itens 01, 06 e 85, cujo valor de avaliação inclui o valor das benfeitorias neles existentes.

2. A presente licitação é estritamente vinculada aos termos deste Edital e da legislação vigente, sendo tanto a Terracap quanto os licitantes obrigados a dar fiel cumprimento aos seus dispositivos.

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

3. Fica a Diretoria Colegiada da Terracap autorizada a alterar a data da licitação, e/ou revogá-la no todo ou em parte, em data anterior à abertura da Licitação.

3.1. Fica a Diretoria Colegiada da Terracap autorizada a revogar a licitação no todo ou em parte antes da homologação do resultado, sem que caiba ao (s) licitante (s) ressarcimento ou indenização de qualquer espécie, por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar tal conduta, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado.

3.2. Além da Diretoria Colegiada, fica autorizada a Diretoria de Comercialização – DICOM, a excluir itens antes da realização da licitação, por motivo determinante de interesse da Administração, mediante ato fundamentado do Diretor.

4. A licitação objeto do presente Edital será conduzida por Comissão instituída por ato do Presidente da Terracap, denominada doravante Comissão Permanente de Licitação de Venda de Imóveis – COPLI, cujas atribuições estão discriminadas em tópico específico.

## B) DA PARTICIPAÇÃO EM CONCORRÊNCIAS PÚBLICAS

5. Poderão participar da Licitação Pública realizadas pela Terracap, pessoas físicas ou jurídicas, associadas ou não, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer parte do território nacional, exceto os Diretores da Terracap, os membros efetivos e suplentes da Comissão Permanente de Licitação de Venda de Imóveis – COPLI e do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da Terracap.

5.1. A participação de incapaz, independentemente de sua representação legal, ficará condicionada à venda na modalidade à vista, ou, se parcelada, mediante autorização judicial, nos termos da legislação vigente.

5.2. As atividades abrangidas por este edital deverão ser realizadas respeitando o tratamento consciente de dados pessoais (especialmente os dados pessoais sensíveis), com observância obrigatória às disposições constantes na Lei nº 13.709/2018 – LGPD, no Programa de Governança em Privacidade (PGP), na Política de Segurança da Informação da TERRACAP (POSIC), na Política de Privacidade e nos demais normativos internos da TERRACAP referentes à proteção de dados pessoais.

5.3. Somente serão aceitas propostas online (urna eletrônica) enviadas por endereços de IP situados em território nacional.

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

6.1. Inspeccionou o (s) lote (s) de seu interesse, verificando as condições e estado em que se encontra (m);

6.2. Simulou, para o caso de pagamento a prazo, o valor das prestações no sítio eletrônico da Terracap <https://comprasonline.terracap.df.gov.br/>, ou junto à Divisão de Atendimento ao Cliente – **GEATE**;

6.3. Esclareceu todas as suas dúvidas a respeito deste Edital e buscou todas as informações necessárias, podendo recorrer à Terracap, na Divisão de Atendimento ao Cliente – **GEATE**, localizada no Térreo do Edifício-Sede, de segunda a sexta-feira, das 7h às 19h, para obter informações e o croqui de localização do imóvel, ou ainda pelo telefone: (61) 3350-2222.

6.4. Consultou as Normas de Gabaritos junto às Administrações Regionais.

- 6.5.** Têm ciência de que os seus dados pessoais serão tratados pela Terracap e que todas as informações oriundas dos documentos porventura apresentados por ocasião da licitação levada a efeito por este edital, bem como aqueles constantes dos cadastros desta Empresa, deverão ser tratados em caráter de confidencialidade e protegidos, respeitada a transparência e as disposições contidas na Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e demais dispositivos correlatos.

**7.** A efetivação do depósito da caução 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.

- 7.1.** A Terracap faz saber aos licitantes que, em homenagem ao princípio da publicidade, as propostas de compra serão exibidas durante a transmissão do certame e que a participação na licitação implica concordância tácita para tal ato.

#### **C) DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS DE IMÓVEIS OBSTRUÍDOS E/OU OCUPADOS E/OU EDIFICADOS**

**8.** O(s) imóvel(is) abaixo discriminado(s) encontra(m)-se obstruído(s), ocupado(s) e/ou edificado(s), podendo existir sobre o(s) mesmo(s) benfeitoria(s) e/ou acessões feita(s) por terceiros, devendo o interessado recorrer à Terracap para obter maiores informações, bem como vistas ao Laudo de Vistoria do(s) item(ns) pretendido(s), a seguir resumido(s):

ITEM 1: IMÓVEL RESIDENCIAL, APARTAMENTO DUPLO, ESCRITURADO EM UMA ÚNICA MATRÍCULA, SEM PROJETO HIDRÁULICO, ELÉTRICO E DE ESGOTO.

ITEM 6: IMÓVEL CERCADO E EDIFICADO EM PARTE COM CONSTRUÇÕES EM ALVENARIA.

ITEM 7: IMÓVEL OBSTRUÍDO POR CERCA COM ESTACAS DE MADEIRA E POR EDÍCULA COM ESTRUTURA MISTA DE ALVENARIA E MADEIRITE.

ITEM 8: IMÓVEL OBSTRUÍDO EM PARTE POR COBERTURA E CERCA METÁLICA.

ITEM 10: IMÓVEL OCUPADO POR UM PEQUENO BARRACO DE TELHAS DE ZINCO.

ITEM 31: IMÓVEL COM FRENTE MURADA E PORTÃO METÁLICO. POSSUI PAREDES EM FASE DE LEVANTAMENTO NA PARTE DOS FUNDOS.

ITEM 61: IMÓVEL OBSTRUÍDO POR UM CONTEINER DE METAL COM BASE DE CONCRETO E POR UM OUTDOOR (PLACA DE PUBLICIDADE).

ITEM 66: IMÓVEL OCUPADO COM EDIFICAÇÃO DE ALVENARIA E OUTRAS EXTENSÕES EM AÇO E ALAMBRADOS COM CERCA DE 4 EMPRESAS FUNCIONANDO NO LOCAL.

ITEM 70: IMÓVEL OBSTRUÍDO POR LIXO E UMA ESTRUTURA DE CONCRETO ABANDONADA.

ITEM 80: IMÓVEL OBSTRUÍDO COM CERCAMENTO DA OBRA QUE ESTÁ SENDO REALIZADA NO LOTE 1 (À ESQUERDA).

ITEM 85: IMÓVEL COM DUAS CONSTRUÇÕES, CASA PRINCIPAL E EDÍCULA LATERAL, SEM PROJETO HIDRÁULICO, ELÉTRICO E DE ESGOTO. IMÓVEL SEM HABITE-SE.

Estes imóveis serão alienados nas condições em que se encontram, cabendo aos interessados realizar inspeção no local para avaliar as condições de ocupação, de aproveitamento das obras, demolição, remoção e/ou depósito em bota-fora.

**9.** Nos casos de imóveis ocupados/obstruídos, a responsabilidade de negociação e custeio de quaisquer eventuais indenizações e medidas de remoção e imissão na posse porventura existentes são exclusivas do licitante vencedor, não cabendo à Terracap nenhuma forma de intermediação, facilitação ou ônus.

**9.1.** Caberá ao licitante vencedor adotar as medidas exigíveis para regularização da obra nos órgãos administrativos do Distrito Federal. Igualmente, competirá ao licitante vencedor o remanejamento das redes de esgoto, águas pluviais, redes de alta tensão, telefone e afins porventura existentes nos imóveis.

**9.2.** O licitante vencedor 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.

**10.** Do Instrumento Público a ser firmado constarão os itens deste Capítulo.

## D) DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

11. O Direito de Preferência será regulado em conformidade com as regras estabelecidas na Resolução nº 231/2012 e nº 263/2019 do Conselho de Administração - CONAD, que podem ser consultadas no site [www.terracap.df.gov.br](http://www.terracap.df.gov.br), Órgãos Colegiados/Resolução.

11.1 Os ocupantes desses imóveis, que participarem do processo licitatório, e não forem vencedores, poderão requerer o exercício do direito de preferência à aquisição do (s) mesmo (s) no valor da melhor oferta, desde que apresentem requerimento por escrito, com a documentação comprobatória de sua ocupação, nos termos da citada Resolução, protocolado no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da realização da Licitação Pública, sob pena de perda do direito.

11.2 Para os imóveis objeto de contratos de Concessão de Uso e de Concessão de Direito Real de Uso, o concessionário somente terá direito de preferência na licitação pública se na data da publicação do respectivo edital, não tiver transcorrido mais da metade do prazo original de vigência da concessão, respeitado o transcurso mínimo de 5 (cinco) anos da vigência do Edital.

11.3 Os imóveis cujo direito de preferência à aquisição tenha sido reconhecido ao ocupante pela Terracap em Processo Administrativo específico, de acordo com normas internas desta Companhia, serão discriminados no Edital de Licitação.

12 O(s) imóvel(is) discriminado(s) no tópico 8 deste Edital que se encontra(m) em situação de ocupação irregular (obstruído(s), ocupado(s) e/ou edificado(s), podendo existir sobre(s) este(s) benfeitoria(s) e/ou acessões feita(a)s por terceiros), poderá(ão) ser adquirido(s) pelo **licitante detentor de instrumento público estatal autorizador da ocupação, reconhecido pela Terracap em condições de igualdade com o vencedor da licitação**, desde que o licitante detentor participe do procedimento licitatório e requeira a Concessão de Direito de Preferência à aquisição do(s) imóvel(is), obrigatoriamente igualando a proposta de maior valor ofertada.

12.1 De acordo com normas internas desta Companhia (Resolução nº 231/2012 e 263/2019-CONAD), todo e qualquer pedido de Concessão de Direito de Preferência estará vinculado à efetiva participação do ocupante requerente no respectivo certame licitatório cujo imóvel estiver incluso para alienação, devendo este submeter-se a todas as demais regras do Edital que reger o certame.

12.2 Os procedimentos relacionados ao reconhecimento de eventual direito de preferência terão início com a constatação da ocupação dos imóveis elencados em Pré-Edital no ato da vistoria realizada pelo corpo técnico da Terracap.

12.2.1. Constatada a ocupação, o ocupante do imóvel, após a licitação e caso participe do certame, poderá requerer, no prazo máximo de cinco dias úteis após a data da realização do certame, o reconhecimento do direito de preferência, igualando a proposta de maior valor ofertada e apresentando os documentos pessoais e comprobatórios da ocupação, bem como anexando a documentação exigida nos tópicos 37 e/ou 39 deste edital.

12.2.2. Os requerimentos apresentados terão seus deferimentos condicionados à existência de instrumento público estatal autorizador da ocupação, reconhecido pela Terracap, por ela expedido ou emitido por agente público competente para tal ato, ainda que vencido, emitido em nome do ocupante primitivo ou em nome de terceiros, desde que respeitada a sua cadeia sucessória.

12.2.3. Não será reconhecido o direito de preferência ao mesmo ocupante em mais de um item deste Edital.

12.2.4. Não será reconhecido o direito de preferência quando o ocupante o requerer de forma associada com terceiros não ocupantes.

12.2.5. Na hipótese de ser requerido o reconhecimento do direito de preferência de dois ou mais ocupantes de um mesmo imóvel, com apresentação de solicitações em separado, o julgamento será feito pela COPLI, de acordo com os seguintes critérios:

**12.2.5.1.** A ocupação proveniente de instrumento público estatal autorizador e emitido por agente público competente para tal ato, e assim reconhecido pela Terracap, prevalecerá sobre qualquer forma de ocupação, desde que não comprovada a disposição do imóvel ocupado a terceiros.

**12.2.5.2.** Entre detentores de instrumento público estatal de ocupação e/ou autorizativo, terá o direito de preferência:

**a)** o detentor de instrumento mais antigo do imóvel, desde que não comprovada a venda do imóvel ocupado a terceiro; e

**b)** o ocupante da maior parte do imóvel, tratando-se do mesmo instrumento ou de instrumentos expedidos na mesma data.

**12.2.5.3.** É permitida a associação para exercício de direito de preferência em imóveis ocupados em condomínio constituído em uma mesma unidade imobiliária, desde que todos os ocupantes comprovem a efetiva ocupação.

**12.3** Na hipótese de locação de imóvel devidamente comprovada, prevalecerá o direito do locatário em face do locador, desde que comprovada a legitimidade deste.

**12.4** Todos os requerimentos de Direitos de Preferência serão analisados e julgados pela COPLI, devendo os casos omissos serem submetidos à Diretoria de Comercialização-DICOM, para análise e manifestação, podendo esta, caso persista a dúvida, submeter o assunto à apreciação da Diretoria Colegiada.

#### **E) DA POSSIBILIDADE DE INCIDÊNCIA DE ONALT e ODIR**

**13** Em obediência ao disposto na Lei Complementar nº 803/2009, observa-se que o(s) imóvel(is) descrito(s) nos **item(ns) 7 a 13, 29 a 36, 38 a 80 e 82 a 84** é(são) passível(is) de incidência de ONALT – Outorga Onerosa de Alteração de Uso, que se constitui em cobrança, mediante contrapartida prestada pelo beneficiário, pela modificação e/ou extensão dos usos e dos diversos tipos de atividades que

compõem o(s) imóvel(is), previstos na legislação de uso e ocupação do solo para a unidade imobiliária, que venham a acarretar a valorização desta, conforme a lei complementar nº 803/2009.

**14** O(s) imóvel(is) descrito(s) no(s) **item(ns) 7 a 10, 29 a 36, e 61 a 84** é(são) passível(is) de incidência de ODIR - Outorga Onerosa do Direito de Construir, que é a cobrança pelo aumento do potencial construtivo do terreno, conforme dispõe a Lei Complementar nº 803/2009.

**15** Havendo divergência entre as informações constantes deste Edital a respeito da incidência de ONALT e ODIR e aquelas previstas na legislação vigente, prevalecerá esta última.

**15.1** A(s) alteração(ões) de potencial construtivo e/ou de modificação e/ou extensão de uso, nos termos da legislação vigente, deverá(ão) ser submetida(s) ao crivo da Administração Regional competente.

#### **F) DO PAGAMENTO DOS TRIBUTOS PREÇOS PÚBLICOS E DEMAIS ENCARGOS**

**16** A Terracap será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos, preços públicos e demais encargos que acompanham o imóvel (vago ou obstruído), até a data da assinatura da escritura pública de compra e venda, respeitando-se a proporcionalidade de meses transcorridos até o momento de envio da minuta ao cartório, tendo como base 1/12 avos mês/ano.

**16.1** Na hipótese de aquisição do imóvel pelo próprio ocupante, correrão às suas expensas os encargos que acompanham o imóvel descritos no caput.

**17** São de responsabilidade do licitante comprador todos os impostos, taxas, tarifas que sejam para a finalidade de transferência do imóvel, tais como: ITBI, ESCRITURA, REGISTRO, TAXAS BANCÁRIAS e demais despesas cartorárias.

#### **G) DOS IMÓVEIS OBJETOS DE AÇÃO JUDICIAL**

**18** A Terracap faz saber aos licitantes que até a data de publicação deste edital não se tem ciência da existência de ação judicial incidente sobre os imóveis nele constantes.

#### **CAPÍTULO III A) DA CAUÇÃO**

**19** Para se habilitarem à participação nesta licitação os licitantes deverão, **até o dia 07 de maio de 2026**, recolher caução em seu nome, para cada imóvel pretendido, no valor estabelecido no Capítulo

I deste Edital de Licitação, em qualquer agência do Banco de Brasília S/A – BRB, para a conta caução da TERRACAP, CNPJ n.º 00.359.877/0001-73, Banco 070 – Agência 121 – Conta nº 900.102-0 – tão somente por meio de depósito identificado, transferência eletrônica-TED ou pagamento do boleto expedido no sítio da Terracap, após cadastramento da proposta *on-line*, sendo vedados depósitos não identificados, em cheques, ou realizados em caixas eletrônicos, somente sendo aceitos depósitos realizados pelo licitante ou por seu legítimo procurador.

**19.1** O valor caucionado pelo licitante vencedor constituir-se-á em parte da entrada inicial ou parte do total da operação à vista.

**19.2** Os valores caucionados não sofrerão qualquer atualização monetária em benefício do licitante.

**20** A comprovação de recolhimento da caução será mediante anexação do comprovante de recolhimento da caução à proposta de compra, passando a integrá-la.

**20.1** O comprovante de recolhimento da caução será apto a integrar somente uma proposta de compra, devendo o licitante, pretendendo concorrer em mais de um item, recolher as cauções em transações separadas e anexar cada comprovante à respectiva proposta, sob pena de desclassificação de todas as propostas apresentadas.

**20.2** A TERRACAP não se responsabiliza pelo não recolhimento da caução por motivos de ordem técnica, por erro ou atraso dos bancos ou entidades conveniadas no que se refere ao processamento do pagamento da caução, ficando a habilitação definitiva para o certame condicionada ao resultado da conciliação bancária.

**21** Caso o licitante tenha caucionado valor para item excluído, poderá fazer opção para outro item, desde que a caução realizada seja igual ou superior ao valor estabelecido para o novo item pretendido, bastando anexar o comprovante à nova proposta de compra.

**21.1** Na hipótese de não pretender fazer opção por outro item, o licitante deverá depositar na urna sua proposta de compra para o item excluído, para que tenha a caução liberada no prazo de 8

(oito) dias úteis, contados da realização da licitação. Ou deverá apresentar requerimento junto à Terracap para devolução da caução mediante a juntada do comprovante de caução e a indicação da agência e conta do licitante que realizou o depósito.

## **B) DA DEVOLUÇÃO DA CAUÇÃO**

**22** O licitante não vencedor terá sua caução liberada no prazo de 8 (oito) dias úteis, contados da publicação no Diário Oficial do Distrito Federal-DODF da homologação do resultado da licitação pela Diretoria Colegiada, em nome do (a) licitante que efetivou a caução (não sendo possível a devolução da caução a terceiros), na agência e conta bancária informadas na Proposta de Compra.

**22.1** Incorre na mesma hipótese do item anterior o licitante que caucionar, mas não depositar na urna a proposta de compra.

**22.2** O licitante que caucionar valor e apresentar proposta para item excluído terá sua caução liberada no prazo de 8 (oito) dias úteis, contados da realização da Licitação, na forma estabelecida no tópico 21.1.

**22.3** Caso o licitante não informe sua conta e agência na qual o valor caucionado deva ser depositado, ou informe conta diversa de quem efetivamente tenha efetuado o pagamento da caução, o valor permanecerá consignado na conta- caução da Terracap, até apresentação de requerimento à Terracap, mediante a juntada do comprovante original de recolhimento da caução e a indicação da agência e conta do licitante que realizou o depósito.

**23** Decorridos 45 (quarenta e cinco) dias da data da liberação do resgate de caução e na eventualidade de não ter sido resgatada, esta será consignada administrativamente em agência bancária.

**24** Não ocorrerá a devolução da caução de licitantes penalizados com a sua retenção, hipótese em que os valores correspondentes serão revertidos aos cofres da Terracap.

**24.1** No caso de desclassificação por inadimplência decorrente de qualquer relação jurídica com a Terracap, não se tornando o licitante adimplente no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de realização da licitação, a caução será revertida para a Terracap e aplicada na

compensação do valor correspondente ao débito existente.

#### **CAPÍTULO IV DA PROPOSTA DE COMPRA**

**25** A(s) proposta(s) de compra poderá(ão) ser realizada(s) manualmente ou por meio de sistema disponibilizado pela Terracap, e entregue(s) à Comissão Permanente de Licitação de Imóveis – COPLI, entre **09:00h e 10:00h, impreterivelmente, no dia 08 de maio de 2026**, no local referido no preâmbulo deste Edital.

**25.1** A proposta de compra manual, que deverá ser depositada presencialmente na urna no dia e horário descrito no *caput*, está disponível no endereço eletrônico <https://servicosonline.terracap.df.gov.br>, bem como nas agências do BRB e no edifício-sede da TERRACAP.

**25.2** A proposta *on-line* está disponível no endereço eletrônico <http://comprasonline.terracap.df.gov.br>, devendo o licitante, inicialmente, cadastrar-se para, posteriormente, preencher a proposta *on-line*, anexando, em campo próprio, arquivo contendo o comprovante de pagamento da caução, enviando-a eletronicamente no dia e horário descrito no *caput*.

**25.3** A TERRACAP não se responsabiliza pelo não recebimento de propostas por motivos de ordem técnica dos computadores, de falhas de comunicação, de congestionamento das linhas de comunicação, bem como por outros fatores que impossibilitem a transferência de dados.

**26.** Cada licitante poderá apresentar proposta específica para o número de itens que lhe convier, devendo recolher o valor individual das cauções, respeitando as disposições atinentes ao recolhimento das respectivas cauções.

**26.1.** É vedada a apresentação de mais de uma Proposta de Compra para um mesmo item, pela mesma pessoa, física ou jurídica, associada ou não, sob pena de desclassificação de todas as propostas apresentadas.

**27.** A(s) proposta(s) de compra deverá(ão) ser preenchida(s) conforme as orientações constantes deste Edital, de modo claro, legível, preferencialmente digitada(s) ou em letra de forma, e devidamente assinada(s).

**27.1.** A(s) proposta(s) de compra manual(is) apócrifa(s) (sem assinatura) será(ão) sumariamente desclassificada(s) pela Comissão Permanente de Licitação de Imóveis – COPLI.

**28.** A(s) proposta(s) de compra do licitante deverá(ão) conter:

**28.1.** O item pretendido, em algarismo e por extenso, podendo ser colocado o endereço do imóvel pretendido no lugar do item por extenso;

**28.1.1.** Havendo divergência entre a expressão numérica e a por extenso, prevalecerá a por extenso;

**28.1.2.** Sendo colocado o endereço no lugar do item em expressão numérica, prevalecerá a expressão numérica sobre o endereço transcrito.

**28.2.** O valor oferecido (valor nominal), em algarismo e por extenso, deverá ser igual ou superior ao preço mínimo previsto no Capítulo I deste Edital;

**28.2.1.** Na hipótese de discordância entre a expressão numérica e a por extenso do valor oferecido, prevalecerá o valor por extenso.

**28.2.2.** Na hipótese de discordância, com campos preenchidos de forma ilegível, a determinação da validade e do campo que será considerado ficará a cargo da COPLI, desde que o campo considerado esteja plenamente identificável.

**28.3.** A condição de pagamento, conforme os campos determinados;

**28.3.1.** As propostas que deixarem de mencionar a condição de pagamento serão consideradas pela Comissão de Licitação como a prazo, com o menor percentual de entrada e o maior número de meses previstos no Capítulo I deste edital para o respectivo item.

**28.3.2.** Nas hipóteses de pagamento A PRAZO, serão desclassificadas as propostas que informarem percentual de entrada menor e/ou número de meses maior do que aqueles definidos para a

condição de pagamento estabelecida no edital para o respectivo item.

**28.3.3.** Nas hipóteses de pagamento A PRAZO, quando não houver a descrição de um dos parâmetros estabelecidos para a condição de pagamento (percentual de entrada ou número de meses) a Comissão deverá considerar o parâmetro faltante, para efeitos de validade da proposta, como o menor percentual de entrada ou o maior número de meses estabelecidos no edital para o item, de acordo com o que o caso exigir.

**28.4.** A identificação do(s) licitante(s) e suas qualificações, nos campos determinados;

**28.4.1.** No caso da participação de mais de um licitante na mesma proposta, deverá constar o nome de um deles no campo específico, acompanhado da expressão “e outro (s)”, qualificando-se no verso ou no campo (coparticipantes) os demais. Todos os licitantes deverão assinar a proposta de compra, ressaltando-se que somente serão considerados, para fins de homologação, aqueles que efetivamente a assinarem.

**28.4.2.** Os licitantes poderão ser representados por procuradores mediante apresentação do respectivo instrumento público original, com poderes específicos para tal fim e expressos para receber citação e representar em juízo.

**28.4.3.** O procurador não poderá representar mais de 1 (um) licitante, exceto quando se tratar de licitantes em condomínio para o mesmo item, ficando expresso e ajustado que a inobservância desta exigência implicará na desclassificação de todas as propostas porventura apresentadas.

**28.5.** Endereço do licitante e/ou do procurador que o representar, equivalente ao comprovante de residência que será posteriormente apresentado.

**29.** O preenchimento inadequado da proposta, não constando as informações mencionadas

nos tópicos anteriores, acarretará a desclassificação do licitante.

**30.** Não se considerará qualquer oferta de vantagem não prevista no Edital, nem preço ou vantagem baseada nas ofertas dos demais licitantes.

## **CAPÍTULO V**

### **A) DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

**31.** O pagamento do valor nominal será efetuado em moeda corrente (REAL) e dar-se-á das seguintes maneiras:

**31.1.** À vista, com prazo de pagamento em até 10 (dez) dias úteis, contados da publicação no DODF da homologação do resultado da licitação pela Diretoria Colegiada;

**31.2.** A prazo, dentro das condições estabelecidas para o respectivo item no Capítulo I deste Edital, com prazo de complementação da entrada inicial, se for o caso, em até 10 (dez) dias úteis, contados da publicação no DODF da homologação do resultado da licitação pela Diretoria Colegiada, desde que preenchidos os requisitos e apresentados os documentos exigidos neste Edital.

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

**32.1.** Proposta de alteração anterior à homologação do resultado da Licitação, desde que representem vantagem para a Terracap e/ou que as condições de pagamento não tenham atuado como causa de desempate, observadas as demais normas editalícias.

**32.2.** Solicitação para quitar ou amortizar o saldo devedor, aplicada a atualização monetária prevista neste Edital.

### **B) DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA QUALQUER MODALIDADE DE PAGAMENTO**

**33.** Para os imóveis financiados, as prestações serão mensais e sucessivas, com aplicação do “Sistema SAC de Amortização” ou do sistema PRICE”, com base na legislação vigente, vencendo-se a primeira parcela em até 30 (trinta) dias após a lavratura do pertinente Instrumento Público.

**34.** 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.

**35.** A Terracap poderá realizar análise acerca da capacidade financeira dos pretendos licitantes (Pessoas Físicas ou Jurídicas), que será executada de acordo com os normativos internos desta Empresa.

**35.1.** A análise de capacidade financeira a que se refere o tópico anterior será obrigatória para licitantes Pessoas Físicas.

**35.1.1** Para a análise da capacidade financeira para Financiamento a que se refere o sub tópico anterior será considerada também a existência de outros compromissos já assumidos pelos Licitantes perante à Terracap;

**35.2.** Acaso haja incapacidade de pagamento por parte do comprador principal, será admitida a análise da renda familiar, consolidada apenas entre cônjuge, ascendentes ou descendentes de 1º grau. Nessa hipótese, o ente indicado a compor a renda constará na escritura como fiador do financiamento.

**36.** Poderá, igualmente, ser utilizado crédito oriundo de carta de crédito emitida por esta empresa para quitação ou amortização do saldo devedor, aplicada a atualização monetária prevista neste Edital e respeitada a peculiaridade de cada título, sendo vedada a sua utilização para a entrada.

**36.1.** É vedada a utilização de Carta de Crédito para a aquisição do mesmo imóvel cujo contrato de compra e venda tenha dado origem, total ou parcialmente, ao crédito representado pela referida Carta.

**37.** Para QUALQUER MODALIDADE DE PAGAMENTO o licitante classificado na fase preliminar deverá, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da publicação no DODF da classificação preliminar, protocolizar cópia dos documentos listados nos subitens a seguir:

### **37.1. Pessoas Físicas:**

**37.1.1.** Documento de identidade oficial com foto (cópia autenticada na forma da lei);

**37.1.2.** CPF (cópia autenticada na forma da lei) ou comprovante de situação cadastral no CPF;

**37.1.3.** Comprovante de residência (ex.: Água, Luz ou fixo) em seu nome ou nome de terceiro acompanhado, nesta hipótese, de declaração de coabitação;

**37.1.4.** Documentação relativa à representação de incapaz, quando for o caso;

**37.1.5.** Documentos do representante legal: identidade/CPF/procuração por instrumento público (cópia autenticada na forma da lei), quando for o caso.

### **37.2. Pessoas Jurídicas:**

**37.2.1.** Comprovante de inscrição e de situação cadastral na Receita Federal do Brasil;

**37.2.2.** 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;

**37.2.3.** Certidão Simplificada emitida pela junta comercial ou por órgão equivalente;

**37.2.4.** Última Ata de eleição dos Administradores registrada na Junta Comercial ou em órgão equivalente;

**37.2.5.** Os sócios ou dirigentes das pessoas jurídicas licitantes deverão apresentar:

**37.2.5.1.** Cópia autenticada de Documento de Identidade oficial com foto;

**37.2.5.2.** Cópia autenticada de Certidão de casamento, se for o caso;

**37.2.5.3.** Cópia autenticada de CPF;

**37.2.5.4.** Comprovante de residência (conta de água, luz ou telefone fixo) em seu nome ou em nome de terceiro acompanhado, nesta hipótese, de declaração de coabitação;

**37.2.6.** Ocorrendo a participação de pessoas jurídicas associadas, sob a forma de Consórcio, Sociedade de Propósito Específico – SPE, entre outras, deverá constar do

compromisso constitutivo a indicação do seu controlador.

**38.** O LICITANTE CLASSIFICADO NA FASE PRELIMINAR, INDEPENDENTEMENTE DA MODALIDADE DE PAGAMENTO, DEVERÁ PROTOCOLIZAR A DOCUMENTAÇÃO ACIMA APONTADA, AINDA QUE DENTRE OS DOCUMENTOS HAJA ANOTAÇÃO INADEQUADA, INCOMPLETA E/OU INSUFICIENTE, SOB PENA DE DESCLASSIFICAÇÃO, COM APLICAÇÃO DA PENALIDADE DE RETENÇÃO DA CAUÇÃO PREVISTA NESTE EDITAL.

**39.** No caso de o licitante optar pela efetivação do pagamento a prazo, deverá também apresentar, no mesmo prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da publicação no DODF da classificação preliminar, os seguintes documentos em adição aos anteriormente já apontados:

#### **39.1. Licitante Pessoa Física:**

**39.1.1.** Certidão de casamento (cópia autenticada na forma da lei) para o(a) licitante casado(a), e escritura pública declaratória de união estável (cópia autenticada na forma da lei) para os casos de licitante que vive em união estável, hipóteses em que deverá ser apresentada a mesma documentação exigida para o cônjuge;

**39.1.2.** Certidão Negativa de Débitos na Secretaria de Fazenda do Distrito Federal;

**39.1.3.** Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; e

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

#### **39.2. Licitante Pessoa Jurídica:**

**39.2.1.** Certidão Negativa de distribuição de falências e concordatas emitida pelo TJDF e pela comarca onde for a sede do licitante quando diferir;

**39.2.2.** Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;

**39.2.3.** Certidão Negativa de Débitos na Secretaria de Fazenda do Distrito Federal;

**40.** A Terracap reserva-se o direito de não efetivar a venda a prazo para os licitantes quando constarem da documentação apresentada anotações inadequadas ou insuficientes. Nesta hipótese, a COPLI deverá convocar o licitante para manifestar interesse no pagamento à vista ou requerer prazo para apresentação de documentação satisfatória, de até 60 (sessenta) dias, sobrestando o item em comento.

**40.1.** Não concordando o(s) licitante(s) com a condição de pagamento à vista ou requerendo o referido prazo, sem, contudo, regularizar tempestivamente a documentação exigida, ocorrerá a sua desclassificação, com a retenção da caução, conforme penalidade prevista no presente Edital, e a Comissão de Licitação chamará os demais colocados na ordem de classificação.

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

**41.** Considerar-se-á como saldo devedor inicial a parcelar, objeto do financiamento pretendido, o valor ofertado em reais, deduzido o valor da entrada consignado na proposta de compra.

**42.** Sobre o saldo devedor incidirão:

**42.1. JUROS**, a partir da data da publicação da homologação do resultado da licitação pela Diretoria Colegiada da Terracap, à taxa:

**42.1.1.** De 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao mês; ou

**42.1.2.** De 0,2% (zero vírgula dois por cento) ao mês, para aquisição de imóvel exclusivamente residencial unifamiliar.

**42.2.** Observado o disposto no subitem 42.1 a atualização monetária ocorrerá da seguinte forma:

**42.2.1.** Nos financiamentos com periodicidade inferior a 12 (doze) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, não incidirá atualização monetária;

**42.2.2.** Nos 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 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, ele será substituído na seguinte ordem por: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE);

**42.2.3.** Nos 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.

#### **D) DO CÁLCULO DE PRESTAÇÕES, MULTAS E SUSPENSÃO**

- 43.** Calcula-se o valor nominal da prestação de acordo com o "**Sistema SAC**" de Amortização ou "**Sistema PRICE**" considerando-se a taxa de juros, o prazo de financiamento e o saldo devedor a financiar.
- 44.** Será cobrada, a cada prestação, uma taxa de administração de contratos no valor de R\$ 37,48 na qual incidirá tão somente correção monetária anual conforme os índices do contrato (o reajuste será aplicado no mês de janeiro do ano seguinte).
- 45.** 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,

bem como haverá a incidência de atualização monetária de acordo com a variação prevista neste Edital.

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

**46.** Havendo determinação judicial de suspensão dos pagamentos, o saldo devedor do imóvel será atualizado monetariamente na forma prevista neste Edital.

#### **CAPÍTULO VI DA COMISSÃO E DE SUAS ATRIBUIÇÕES**

**47.** As licitações realizadas pela Terracap serão conduzidas pela Comissão Permanente de Licitação de Imóveis – COPLI, a qual terá o prazo de 2 (dois) dias úteis, contados a partir da data de realização da licitação, para executar a primeira etapa de seus trabalhos, procedendo:

**47.1.** Abertura dos trabalhos, conferência e leitura das propostas de compra;

**47.2.** Julgamento das propostas de compra quanto à aptidão, com desclassificação sumária das inaptas;

**47.3.** Elaboração da classificação preliminar e do Aviso desta, a ser publicado no Diário Oficial do Distrito Federal – DODF;

**47.4.** Ao encerramento da primeira etapa dos trabalhos.

**48.** A Comissão terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da publicação do Aviso de Classificação Preliminar na licitação, para executar a segunda etapa de seus trabalhos, procedendo:

**48.1.** Ao recebimento e conferência dos documentos apresentados, de acordo com as exigências deste Edital;

**48.2.** Ao recebimento e à deliberação acerca das impugnações, dos recursos e requerimentos apresentados, inclusive os relativos ao exercício do direito de preferência;

**48.3.** À desclassificação de licitantes que descumprirem prazos, obrigações e/ou incorrerem em penalizações previstas neste Edital;

**48.4.** A eventuais convocações de segundos colocados;

**48.5.** À elaboração da classificação final e do aviso desta, a ser publicado no Diário Oficial do Distrito Federal – DODF;

**48.6.** Ao encerramento da segunda etapa de seus trabalhos.

**49.** A Comissão terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir da publicação do Aviso de Classificação Final na licitação, para executar a terceira etapa de seus trabalhos, procedendo:

**49.1.** Ao recebimento e à deliberação acerca dos recursos apresentados pelos licitantes desclassificados na segunda etapa de seus trabalhos;

**49.2.** À elaboração de relatório detalhado dos seus trabalhos, declarando os licitantes vencedores; contendo os nomes e endereços dos licitantes cujas vendas deverão ser homologadas, as desclassificações devidamente fundamentadas, eventuais convocações de licitantes subsequentes, relação dos itens excluídos, dos itens a serem sobrestados, bem como as razões de sobrestamento; e quaisquer outras intercorrências ocorridas durante o processo licitatório;

**49.3.** Ao encaminhamento do relatório ao Diretor de Comercialização, com vistas à Diretoria Colegiada, para a competente homologação.

**50.** Da Decisão da Diretoria Colegiada que promover a homologação dos imóveis não caberá novo recurso administrativo, procedendo-se, em seguida, à publicação da Homologação no DODF e sua afixação no quadro de avisos da Terracap.

**51.** A COPLI deverá prosseguir com seus trabalhos até que todos os itens tenham direcionamento conclusivo.

## **CAPÍTULO VII DO JULGAMENTO**

**52.** Constará na Classificação Preliminar o licitante que maior preço oferecer em sua

proposta de compra, prevalecendo, em caso de empate, os seguintes critérios, nesta ordem:

**52.1.** Pagamento à vista;

**52.2.** Maior percentual de entrada inicial;

**52.3.** Menor prazo de parcelamento.

**53.** Esgotados estes critérios e persistindo ainda o empate, a classificação será decidida por sorteio, na presença dos licitantes interessados.

**54.** A Classificação Preliminar será afixada no quadro de avisos da Terracap e o Aviso de Classificação Preliminar será publicado no DODF.

**55.** Desclassificado o primeiro colocado e havendo o interesse público, poderá a Diretoria Colegiada, por proposta da Comissão de Licitação, em data anterior à homologação do resultado da licitação, habilitar o segundo colocado ou os subsequentes no respectivo item, desde que este (s) manifeste (m), por escrito, concordância com o preço oferecido pelo primeiro colocado e atenda (m) aos demais requisitos contidos neste Edital.

**55.1.** Esta manifestação integrará a Escritura Pública de Compra e Venda a ser firmada.

**55.2.** Não havendo concordância do segundo colocado, ou subsequentes, declara-se a revogação do item em razão de ser deserto ou fracassado.

**56.** A Classificação Final ajustará o resultado preliminar da licitação às desclassificações, convocações de subsequentes e deliberações de recursos e requerimentos realizadas pela Comissão Permanente de Licitação de Imóveis – COPLI na segunda etapa de seus trabalhos.

**56.1.** Também constará da Classificação Final o ocupante de imóvel licitado que teve seu direito de preferência reconhecido pela Terracap e que, participando da licitação, requereu seu exercício, igualando o preço apresentado na melhor oferta.

**57.** A Classificação Final será afixada no quadro de avisos da Terracap e o Aviso de Classificação Final será publicado no DODF.

**58.** A homologação pela Diretoria Colegiada contemplará, a cada licitante, tantos e quantos itens se classificarem, incorrendo aquele que desistir da compra, após a apresentação da proposta de compra, na penalidade de retenção da caução prevista neste Edital.

**58.1.** Tratando-se de lotes com destinação exclusivamente residencial unifamiliar, fica limitada a homologação de apenas 1 (um) item para cada licitante, de acordo com a proposta mais vantajosa para a Terracap – inclusive no que toca à existência de outras propostas –, desclassificando-se as demais, sem prejuízo dos demais itens com destinação diversa em que o mesmo licitante se consagrar vencedor.

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

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

**58.4.** Os imóveis inseridos no Complexo Urbanístico Aldeias de Cerrado não estão sujeitos às regras contidas nos tópicos 58.1, 58.2 e 58.3, uma vez que possuem regimento próprio.

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

**59.** Os recursos deverão ser dirigidos à Comissão Permanente de Licitação de Imóveis – COPLI da Terracap e protocolizados diretamente no Núcleo de Documentação – NUDOC, localizado no térreo do Edifício-Sede da TERRACAP.

**59.1.** Os recursos intempestivos não serão conhecidos.

**60.** Qualquer cidadão pode oferecer impugnação aos termos deste Edital de Licitação, por irregularidade na aplicação da Lei nº 13.303/2016, devendo protocolizar o pedido em até 5 (cinco) dias úteis antes da data do recebimento das propostas.

**61.** É facultado a qualquer licitante formular impugnações ou protestos apenas por escrito e relativamente aos termos do Edital de Licitação, até o segundo dia útil que anteceder a data da entrega das propostas de compra.

**62.** Da publicação no Diário Oficial do Distrito Federal do Aviso da Classificação Preliminar da

licitação caberá recurso por qualquer licitante, acerca da classificação/desclassificação e do julgamento das propostas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

**63.** Da publicação no Diário Oficial do Distrito Federal da Classificação Final da licitação caberá recurso por qualquer licitante desclassificado na segunda etapa dos trabalhos da COPLI, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

**64.** A Comissão Permanente de Licitação de Imóveis – COPLI deverá, motivadamente, negar ou dar provimento ao recurso interposto, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, adotar as seguintes providências:

**64.1.** Submeter o assunto ao Diretor de Comercialização, com vistas à Diretoria Colegiada, que encaminhará a matéria para compor a pauta da próxima reunião da Diretoria Colegiada – DIRET.

**64.2.** Atribuir ao recurso interposto eficácia suspensiva em relação apenas ao (s) item (ns) recorrido (s), presentes as razões de interesse público, abrindo vistas do processo de licitação ao licitante classificado para o item recorrido, por comunicação oficial, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da comunicação, apresente impugnação ao recurso, se assim lhe convier.

**65.** A homologação correspondente ao(s) item(ns) recorrido(s) somente será efetivada pela Diretoria Colegiada, após decisão final sobre o(s) recurso(s) apresentado(s), devendo o item ficar sobrestado, se houver necessidade.

**66.** Da decisão homologatória do resultado da licitação, por parte da Diretoria Colegiada da TERRACAP, não caberá novo recurso.

## **CAPÍTULO IX DOS DEMAIS PRAZOS**

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

**68.** Só se iniciam e vencem os prazos estabelecidos neste Edital em dia de expediente regular da Terracap, cujo calendário será publicado no site [www.terracap.df.gov.br](http://www.terracap.df.gov.br).

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

**70.** O licitante deverá recolher a caução, conforme previsão em tópico específico, até o dia anterior ao da realização da licitação, anexando o respectivo comprovante à proposta de compra, sob pena de desclassificação.

**71.** O licitante deverá obrigatoriamente apresentar a proposta de compra, impreterivelmente, à Comissão Permanente de Licitação de Imóveis – COPLI, em data, horário e local determinados neste Edital de Licitação.

**72.** Os licitantes deverão observar os prazos recursais dispostos no capítulo VIII deste Edital, sob pena de não conhecimento dos recursos apresentados.

**73.** Da publicação no DODF do Aviso de Classificação Preliminar na licitação, o licitante deverá, impreterivelmente no prazo de 10 (dez) dias úteis, protocolizar cópia autenticada dos documentos listados nos subitens dos itens 37 e/ou 39, acima, sob pena de desclassificação, com aplicação da penalidade de retenção da caução prevista neste Edital.

**74.** Da data da publicação no DODF da Homologação do resultado da licitação pela Diretoria Colegiada, o licitante vencedor terá:

**74.1.** O prazo de 10 (dez) dias úteis para assinar o Controle de Operação de Imóveis e efetuar a complementação do pagamento do preço à vista ou da entrada inicial. Sob pena de retenção do valor caucionado.

**74.2.** O prazo de 30 (trinta) dias para assinar, no Cartório indicado, o Instrumento Público pertinente, correndo todas as despesas por conta do licitante, inclusive as cartorárias e os impostos, preços públicos ou taxas incidentes.

**74.2.1.** Não sendo cumprido o referido prazo, por culpa do licitante, a Terracap se reserva o direito de não efetivar a venda, declarando cancelado o negócio, aplicando-se ao licitante a penalidade de retenção de caução prevista neste Edital.

**75.** Da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, o licitante vencedor terá:

**75.1.** o prazo de 30 (trinta) dias para efetuar o pagamento da primeira parcela, tratando-se de imóvel vendido a prazo, bem como apresentar à Terracap o registro da respectiva Escritura Pública de Compra e Venda;

**75.1.1** não sendo cumprido o referido prazo por culpa do licitante, a Terracap se reserva o direito de declarar cancelado o negócio, aplicando-se ao licitante a penalidade de retenção de caução prevista neste edital;

**75.2.** O prazo de 72 (setenta e dois) meses para promover construção em definitivo no imóvel, devendo constar da Escritura Pública de Compra e Venda cláusula de obrigação de fazer.

**76.** Em se tratando de proposta única e observadas a conveniência comercial e a busca pela maximização do resultado da licitação, poderá ser autorizada pela Diretoria de Comercialização a prorrogação ou a concessão de novo prazo ao licitante que deixar de cumprir alguma das obrigações previstas no presente edital, ressalvando-se os prazos estabelecidos no artigo anterior, desde que haja a devida fundamentação por parte do requerente.

**76.1.** Prorrogado o prazo originário ou concedido novo prazo, o valor ofertado para o imóvel pretendido será atualizado desde a data da realização da licitação. Observando-se ainda o disposto no item 42 do presente Edital.

## **CAPÍTULO X DAS PENALIDADES**

**77.** Após o recolhimento da caução, o licitante fica sujeito às penalidades na ocorrência das seguintes hipóteses:

**77.1.** Desclassificação, quando efetuado o recolhimento da caução por meio de depósitos não identificados, em cheques ou em caixas eletrônicos;

**77.2.** Desclassificação, no caso de apresentação de proposta com o valor de oferta para o imóvel, e/ou recolhimento de caução, inferiores ao mínimo estabelecido no Capítulo I do Edital de Licitação, de ausência de assinatura, ou, ainda, consideradas pela COPLI como insuficiente para sua identificação.

**77.3.** Desclassificação, constatada apresentação de mais de 1 (uma) proposta para um mesmo item;

**77.4.** Desclassificação, no caso de licitantes cujos procuradores deixarem de apresentar mandato por instrumento público, contendo os poderes específicos para participar da licitação e receber citação;

**77.5.** Desclassificação e retenção do valor caucionado se for constatado que o licitante, ou o representante do incapaz, estiver incurso em qualquer tipo de inadimplência junto à Terracap, até o dia anterior à data da licitação, a fim de amortizar o débito, salvo se o licitante se tornar adimplente no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da data de realização da licitação;

**77.5.1.** Não se enquadram no conceito de inadimplência, para os efeitos constantes do presente tópico, os débitos referentes aos resíduos de crédito em favor da Terracap, bem como 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.

**77.6.** Desclassificação e retenção do valor caucionado, no caso de descumprimento das obrigações previstas neste Edital, bem como dos prazos estipulados, e, ainda, caso haja desistência do negócio pelo licitante após a apresentação da proposta de compra:

**77.6.1.** Havendo desistência anterior à homologação, não será aplicada esta penalidade caso seja convocado o(a) licitante subsequente e concretizada a venda em nome deste, desde que este (s) manifeste (m), por escrito, concordância com o preço oferecido pelo primeiro colocado, exceto nos casos previstos no tópico 77.5 deste Edital.

**77.6.2.** Desclassificação do incapaz caso a compra não seja à vista ou, se parcelada, não houver comprovação da existência de decisão judicial, conforme prescrição contida no tópico 5.1 deste Edital.

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

**78.1.** Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas neste Capítulo, a COPLI deverá adotar as medidas compatíveis.

## A) DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

**79.** Serão 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 Permanente de Licitação relativos à aquisição do imóvel.

**80.** Deverão lavrar a Escritura Pública todos, e somente, os licitantes que assinarem a proposta de compra.

**80.1.** No caso de ser o licitante vencedor incapaz, observar-se-á o disposto na Lei Civil, nos termos da Lei nº 10.406/2002, artigo 1.691, do Código 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 prazos previstos neste Edital.

**81.** Constarão da Escritura Pública todas as cláusulas referentes aos direitos e obrigações previstos neste Edital, bem como os inerentes à Alienação Fiduciária, na forma descrita na Lei nº 9.514/97.

**82.** A escritura pública de compra e venda, com garantia de alienação fiduciária, nos termos da lei 9.514/97, mesmo no caso de financiamento concedido pela própria Terracap, é irrevogável irretratável e insuscetível de rescisão unilateral ou desistência.

**83.** O licitante vencedor 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 da proposta de compra, salvo ocorrências das hipóteses estabelecidas pela comissão de licitação, conforme previsão em tópico específico.

**83.1.** A posse em que estiver investido o licitante vencedor 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;

**83.2.** Constituído em mora o licitante, 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;

## CAPÍTULO XI

06/2026

\*IMÓVEIS COM OBSTRUÇÃO E/OU OCUPADOS E/OU EDIFICADOS. (Descritos no Cap. II - tópico 08)

▼ CONSULTAR ADM. REGIONAL SOBRE A INCIDÊNCIA DE ONALT.

■ IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO IPREV

● IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA NOVACAP

**83.3.** A falta de recebimento de aviso para pagamento e/ou para cumprimento de obrigação editalícia não isenta o licitante vencedor das penalidades decorrentes da mora (atraso);

**83.4.** Caso o licitante vencedor 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.

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

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

**85.1.** 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.

**86.** As garantias contratadas abrangem os terrenos, as acessões, os melhoramentos, as construções e as 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.

**87.** Os imóveis objetos de Alienação Fiduciária cuja propriedade se resolver em favor da TERRACAP serão alienados em leilão público específico, na forma descrita na Lei nº 9.514/97 e incluídos no débito os tributos, os preços públicos, as multas, as taxas e todas as despesas legais que acompanham o imóvel.

**87.1.** As benfeitorias erigidas sobre o imóvel serão incorporadas ao imóvel e serão

leiloadas nos termos do *caput*, ou adjudicadas em favor da Terracap caso não sejam arrematadas nos citados leilões.

**87.2.** Na hipótese de o devedor fiduciante (comprador) dar o seu direito sobre o imóvel em pagamento da dívida, ou seja, caso abra mão dos valores já pagos e benfeitorias realizadas, a TERRACAP poderá tomar para si o imóvel, dispondo deste como bem entender.

**88.** É vedado o exercício de direito de arrendimento por parte do adquirente.

## B) DA OBRIGAÇÃO DE CONSTRUIR

**89.** Para os terrenos vendidos em licitação, deverá constar no Instrumento Público pertinente cláusula de obrigação de fazer, de acordo com o Código Civil Brasileiro e a conveniência e oportunidade da Administração, no prazo de 72 (setenta e dois) meses, após a lavratura da Escritura Pública, que consistirá na obrigação de construir em definitivo no imóvel.

**89.1.** O cumprimento da obrigação de construir estipulada neste tópico aperfeiçoar-se-á mediante a apresentação da Carta de Habite-se.

**89.2.** Havendo qualquer óbice administrativo que impeça a emissão da referida Carta de Habite-se, a TERRACAP, no desempenho da função de Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal, fomentadora de desenvolvimento econômico e social de interesse do Distrito Federal, e em cumprimento ao princípio da função social da propriedade, fará vistoria para a certificação do cumprimento da função social da propriedade, ou seja, a constatação da edificação, para fins exclusivos de incidência ou não da multa prevista no parágrafo subitem 89.4.

**89.3.** Em se tratando de imóvel edificado e/ou obstruído, o licitante vencedor será responsável pela desobstrução e edificação de acordo com a destinação prevista para o imóvel, ou regularização da edificação preexistente, persistindo, em ambos os casos, a obrigação de apresentar a Carta de Habite-se no prazo acima estipulado;

**89.4.** O atraso no cumprimento da obrigação de construir acarretará a cobrança de multa de 2% (dois por cento) do valor do contrato atualizado, corrigindo-se mensalmente pelos índices utilizados pela Terracap. Passados 12 meses e não sendo efetivada a obrigação estabelecida, a

multa será acrescida de 0,5% ao mês até a conclusão definitiva da edificação;

**89.5.** A cobrança de multa, descrita no item anterior, poderá ser dispensada nos casos de constatação, mediante vistoria técnica a ser realizada pela DITEC, da implementação de edificação no terreno, concluída ou em andamento, em consonância com a função social da propriedade. A dispensa será resolvida por apostilamento do contrato.

**89.6.** Poderão aderir à metodologia de cálculo proposta no parágrafo 89.4, mediante requerimento devidamente protocolado pela parte interessada, nos contratos / escrituras firmadas anteriormente à vigência desta Resolução, ainda que possuam débitos de multa de habite-se.

**89.7.** Os contratos com financiamento ainda não quitados só poderão fazer a opção pela nova metodologia mediante registro de escritura pública com confissão de dívida e instituição de alienação fiduciária.

**89.8.** Não farão jus à metodologia de cálculo contida no tópico 89.4 os contratos / escrituras com dívidas já liquidadas e ou objeto de ação judicial com trânsito em julgado.

**89.9.** A vistoria realizada pela TERRACAP não implica o cumprimento da obrigação de fazer, que somente poderá ser cancelada após a apresentação da Carta de Habite-se e a emissão da Declaração de Baixa da Obrigação de Fazer;

**89.10.** Nos casos de contratos vinculados ao Programa de Apoio ao Empreendimento Produtivo do Distrito Federal (PRÓ-DF) a vistoria realizada pela TERRACAP não suprirá a apresentação do Atestado de Implantação Definitiva, emitido pelo órgão competente.

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

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

**90.1.** Haja apresentação de requerimento das partes envolvidas na negociação, com

expressa menção da sub-rogação de todos os termos da escritura originariamente formalizada;

**90.2.** Sejam apresentados todos os documentos descritos nos subitens dos itens 37 e/ou 39 deste Edital;

**90.3.** O pretense adquirente não esteja inadimplente, em qualquer tipo de obrigação, junto à TERRACAP;

**90.4.** Seja paga uma taxa administrativa, estabelecida em normativo interno, devidamente publicada;

**90.5.** Seja aprovada a análise econômico-financeira do pretense adquirente, realizada nos termos de ato normativo próprio da TERRACAP.

**91.** Na hipótese de o terceiro adquirente ser pessoa jurídica, será obrigatória a fiança dos seus sócios ou dirigentes, assumindo todas as obrigações até então contraídas pelo licitante vencedor.

**92.** A anuência deverá ser requerida à Diretoria Comercialização – DICOM, que instruirá o pedido e o encaminhará à Diretoria Colegiada - DIRET.

**93.** Constatado pela Terracap que o imóvel foi cedido a terceiros sem a quitação do saldo devedor e sem a sua anuência, será cobrada uma multa administrativa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel ofertado na proposta de compra, devidamente atualizado monetariamente.

**93.1.** Nesta hipótese, a Terracap exigirá do terceiro adquirente o cumprimento do exposto nos subitens do tópico 89 deste Edital.

**93.2.** Não sendo cumpridas referidas alíneas do tópico 90, ocorrerá o vencimento antecipado do saldo devedor.

## **CAPÍTULO XII DA CONCESSÃO DE USO**

**94.** O objeto do presente certame para os itens **12 e 13** do Capítulo I será a Concessão de Uso, com prazo de vigência de até 15 (quinze) anos, prorrogável por igual período, admitindo-se sua alteração, aditamento ou rescisão, mediante instrumento próprio, na forma do Edital.

**95.** O valor da taxa de retribuição mensal a ser pago em razão da concessão de uso do imóvel corresponderá a 0,3% (zero vírgula três por cento) do valor mínimo de avaliação do imóvel na condição de Concessão de Uso.

**96.** A caução – específica para os imóveis objeto de concessão de uso – deverá corresponder ao valor de 06 (seis) vezes a taxa mínima de retribuição mensal estabelecida no tópico anterior, observado, no que couber, o Capítulo III – Da Caução deste Edital.

**97.** Caso o licitante seja considerado vencedor, o valor dado a título de caução será retido pela Terracap para posterior dedução na(s) taxa(s) de retribuição(ões) vincenda(s), observado o valor de Taxa Mensal constante na proposta apresentada à Comissão de Licitação.

**97.1.** Para os imóveis objeto de concessão de uso, na hipótese em que forem ofertados valores visivelmente exorbitantes em relação ao valor mínimo estipulado no edital a título de concessão mensal, assim reputados excessivos ou mesmo inexequíveis, não poderá o pretenso participante alegar desconhecimento, imprudência, equívoco, erro e etc., devendo, nestas hipóteses, ocorrer a sua desclassificação com a consequente aplicação da penalidade de retenção da caução, a teor do artigo 56, inciso III, da Lei Federal nº 13.303/2016.

**97.2.** Ainda nesta mesma hipótese, será o licitante subsequente na ordem classificatória habilitado à condição de preliminarmente classificado, pelo próprio valor oferecido."

**97.2.1.** Nesse caso, havendo escrituração da concessão em nome do licitante habilitado à condição de preliminarmente classificado, não será aplicada a penalidade de retenção da caução a que diz respeito o tópico 97.1 deste edital.

**98.** Será declarado vencedor o licitante que oferecer o maior valor de retribuição mensal, o qual poderá ser igual ou superior àquele estabelecido no presente Edital, observados os demais termos das normas editalícias.

**99.** Cada licitante poderá apresentar uma única proposta para o item, sendo obrigatória a formalização do negócio para o item caso seja considerado vencedor, sob pena de perda total do valor depositado a título de caução.

**100.** Nos termos da Resolução nº 263/2019 - CONAD, acaso o imóvel concedido venha a ser vendido pela Terracap na vigência da concessão, o adquirente deverá respeitar os termos do contrato vigente, sub-rogando-se nos direitos e obrigações da Terracap.

**100.1.** Na hipótese consignada no subtópico anterior, acaso o adquirente seja o próprio concessionário, extinguir-se-á a concessão.

**101.** O preço público da concessão de uso proposto pelo licitante vencedor será reajustado anualmente, com base na variação do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo do IBGE, calculado de acordo com a variação pro rata temporis die, tomando como base a data de remessa da minuta de escritura para lavratura/assinatura.

**101.1.** Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído, na seguinte ordem, por: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE).

**102.** Os preços públicos pagos com atraso serão acrescidos de multa de 2% (dois por cento), juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, bem como sujeitos a incidência de atualização monetária de acordo com a variação relativa do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo do IBGE, ocorrida entre a data do vencimento da concessão mensal e o efetivo pagamento, sem prejuízo das atualizações ordinárias normais das prestações.

**102.1.** Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído, na seguinte ordem, por: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE).

**103.** A cada 3 (três) anos, a Terracap promoverá a atualização do valor do preço público da concessão com base na reavaliação do Valor de Mercado do Imóvel;

**103.1.** O valor da concessão será recalculado considerando-se o valor ofertado pelo licitante, convertido em termos percentuais, aplicado sobre o valor da nova avaliação.

**103.2.** Caso o valor reavaliado seja menor do que o valor corrigido monetariamente, prevalecerá o valor corrigido monetariamente.

**104.** Os encargos civis, administrativos e tributários, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto de Concessão de Uso, serão devidos pela cessionária.

**105.** O adquirente será responsável pela negociação e pagamento de todas as benfeitorias existentes no imóvel, bem como por todos os custos oriundos de eventual desocupação do imóvel.

**106.** Acaso existam sobre os imóveis objetos da concessão interferências de vias públicas, redes de energia elétrica, redes de água e esgoto e/ou quaisquer outras obstruções, caberá UNICAMENTE ao concessionário as suas remoções e, se o caso, as devidas adequações e remanejamentos.

**107.** A Concessão de Uso será passível de transferência a terceiros, desde que autorizada pela DIRET nos termos da Resolução nº 263/2019 e precedida de pagamento de preço público administrativa a ser definida pela DIRET, observando as seguintes condições:

**107.1.** Apresentação de requerimento das partes envolvidas na negociação, com expressa sub-rogação de todos os termos da escritura originalmente firmada, inclusive no que se refere à destinação do imóvel;

**107.2.** Apresentação de documentos que comprovem capacidade econômico-financeira capaz de suportar o pagamento do valor de taxa mensal pela Concessão de Uso, por parte da pretendente;

**107.3.** O pretendo(a) concessionário(a) não seja inadimplente junto à Terracap.

**108.** A Escritura Pública de Concessão de Uso será rescindida quando ocorrer qualquer uma das seguintes hipóteses:

**108.1.** O não pagamento de 3 (três) taxas consecutivas ou 5 (cinco) alternadas;

**108.2.** Impedimento de acesso da concedente para fins de vistoria e fiscalização;

**108.3.** Utilização do terreno com finalidade diversa daquele objeto da Concessão de Uso;

**108.4.** Transferência do(s) imóvel(is) a terceiro(s) sem anuência ou interveniência da Terracap.

**108.5.** Parcelamento irregular do solo.

**109.** Em se tratando de Concessão de Uso nos termos desta Resolução, as benfeitorias e acessões que forem erigidas no imóvel serão incorporadas ao valor do terreno e passarão, automaticamente, ao domínio e posse da Terracap.

**110.** As normas gerais para venda aplicam-se à Concessão de Uso, exceto no que conflitarem com o normatizado neste Capítulo.

**111.** Considerando que o valor caucionado será considerado crédito e princípio de negócio, após a publicação da homologação do item deverá o licitante vencedor, no prazo de 10 (dez) dias úteis, realizar, se for o caso, a complementação do pagamento do valor referente ao primeiro preço público de concessão. Os demais preços públicos serão mensais e sucessivos, vencendo-se a primeira parcela em até 30 (trinta) dias após a lavratura da escritura.

**112.** Para os imóveis objetos de concessão de uso é expressamente proibido o uso para fins residenciais. O descumprimento deste artigo acarretará a rescisão unilateral do contrato e aplicação das penalidades previstas.

**113.** Será facultada aos licitantes preliminarmente classificados para os itens objetos de concessão de uso elencados neste edital a opção pela carência de até 24 meses, contados da data da assinatura do Contrato, para pagamento da primeira taxa de concessão, nos termos da Resolução nº 263/2019-CONAD, desta Empresa, que deverá ser viabilizada mediante requerimento a ser entregue à COPLI juntamente com a documentação descrita nos tópicos 37 e 39.

**113.1.** Transcorrido o prazo de 10 (dez) dias úteis contados da publicação do aviso de classificação preliminar no DODF, qualquer pedido de carência será considerado intempestivo.

Valor de avaliação do imóvel ofertado à concessão de uso:

ITEM 12 – R\$947.000,00

ITEM 13 – R\$1.450.000,00

**CAPÍTULO XIII**  
**A) DOS IMÓVEIS OBJETOS DO**  
**RESIDENCIAL DAS SUCUPIRAS,**  
**(INSERIDOS NO COMPLEXO URBANÍSTICO**  
**ALDEIAS DO CERRADO)**

**114.** Os itens de nº **12 a 28** fazem parte do RESIDENCIAL DAS SUCUPIRAS, imóveis inseridos no Complexo Urbanístico Aldeias do Cerrado e, no geral, seguirão para suas vendas as mesmas regras estabelecidas para os imóveis objetos de compra e venda contidas neste edital.

**114.1.** As aquisições dos imóveis situados no (s) citado (s) condomínio (s) excetuar-se-ão da regra estatuída no tópico 58.3 deste edital, podendo assim também serem realizadas por pessoas jurídicas.

**114.2.** Os imóveis de que tratam o presente capítulo também não estarão sujeitos à limitação a que diz respeito os tópicos 58.1 e 58.2 deste edital. Desta forma, será admitida por esta TERRACAP a aquisição de mais de um desses bens.

**114.3.** Para aquisição de imóvel exclusivamente residencial unifamiliar de que trata o presente capítulo deste edital, adotar-se-á a taxa de juros de 0,2% (zero vírgula dois por cento) ao mês, conforme estabelecida no tópico 42.1.2, inclusive quando as aquisições forem realizadas por pessoas jurídicas.

**B) DA IMPLANTAÇÃO DA**  
**INFRAESTRUTURA DO RESIDENCIAL DAS**  
**SUCUPIRAS**

**115.** O Residencial das Sucupiras é objeto do memorial de incorporação imobiliária registrado no R.1 da Matrícula 130.380 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília/DF.

**116.** Todas as obras de infraestrutura do Residencial das Sucupiras e as correspondentes às áreas de uso comum do condomínio serão executadas única e exclusivamente pela TERRACAP, conforme descrição contida no Memorial de Incorporação do empreendimento anexo a este edital.

**117.** A conclusão das obras previstas no memorial descritivo do empreendimento dar-se-á mediante emissão do Termo de Conclusão de Obra – TCO, ou documento equivalente - emitido pela Secretaria de Desenvolvimento

Urbano e Habitação – SEDUH ou Administração Regional.

**117.1.** A data de entrega da infraestrutura do empreendimento do Residencial dar-se-á em 31.12.2025, podendo ser prorrogada por até 180 dias corridos – Art. 43-A da Lei nº 4.591/1964 -, mediante comunicado previamente encaminhado aos condôminos.

**C) DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO E DA**  
**SUA CONSTITUIÇÃO**

**118.** Por se tratarem de bens estabelecidos sob a forma específica de um Residencial de lotes, os eventuais compradores desses imóveis estarão sujeitos às regras de convenção estatuídas para o Residencial das Sucupiras.

**118.1.** A minuta do documento de convenção que regerá a constituição do condomínio, dando-lhe forma, estabelecendo normas e diretrizes, direito e obrigações, dentre outras, será constituída com base na minuta que se encontra juntada a este edital.

**118.2.** Competirá à Terracap a escolha do momento da constituição da Convenção do condomínio, sendo que o citado documento não poderá ser celebrado em momento anterior ao da obtenção, por parte desta Empresa, do Termo de Conclusão de Obra – TCO – ou de documento similar, do Residencial das Sucupiras, emitido pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH.

**D) DO PAGAMENTO DOS TRIBUTOS PREÇOS**  
**PÚBLICOS E DEMAIS ENCARGOS**

**119.** As aquisições dos imóveis situados no Residencial das Sucupiras excetuar-se-ão, em parte, da regra estatuída no tópico 16 deste edital. Para esses imóveis, a Terracap responsabilizar-se-á pelo pagamento do IPTU até o momento da emissão do Termo de Conclusão de Obra – TCO – ou documento similar. A partir dessa data a responsabilidade pelo pagamento desse imposto passará a ser dos adquirentes, nesses casos, respeitando-se a proporcionalidade de meses transcorridos até o efetivo momento da obtenção do citado documento por esta Empresa, cujo cálculo tomará como base 1/12 avos mês/ano.

**E) DO INÍCIO DAS OBRAS NOS IMÓVEIS E DA**  
**APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE EDIFICAÇÃO**

**120.** Os adquirentes dos imóveis objetos deste capítulo somente poderão iniciar a obras nos seus respectivos imóveis a partir do momento em que

esta Empresa obtiver o Termo de Conclusão de Obra – TCO – ou de documento similar emitido pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH.

**121.** A TERRACAP comunicará aos adquirentes quando da obtenção do Termo de Conclusão de Obra, autorizando assim o início das obras nas suas respectivas unidades autônomas.

**122.** Para a edificação de suas obras os adquirentes poderão contar, se assim pretenderem, sem qualquer ônus, com projeto de casa padrão com área construída de 153,037 m<sup>2</sup> já previamente aprovado pela administração pública, conforme tópico G do Memorial de Incorporação do Residencial das Sucupiras, anexo a este edital.

**122.1.** Acaso os adquirentes optem por alterar/substituir o projeto de construção da Casa Padrão serão os únicos e exclusivos responsáveis por todas as diligências e despesas decorrentes da aprovação do projeto substitutivo perante os poderes públicos competentes e Órgãos representantes do Condomínio, assim como as despesas pertinentes ao seu arquivamento e respectiva averbação junto ao Registro Imobiliário.

**122.2.** Qualquer substituição, alteração e/ou ampliação do projeto da CASA PADRÃO deverá observar as demais normas edilícias do Complexo Urbanístico Aldeias do Cerrado e eventuais normas suplementares instituídas na minuta de Convenção do Condomínio - ou na convenção do condomínio propriamente dita, quando esta vier a ser efetivamente constituída - devendo sempre os respectivos projetos serem aprovados por todos os Órgãos Públicos competentes, bem como ser analisados e adequados perante os órgãos constituídos pela Convenção do Condomínio para tal fim.

**122.3.** A substituição, alteração e/ou ampliação do projeto da CASA PADRÃO a que se referem os subtópicos anteriores independe de qualquer anuência dos demais condôminos.

**123.** Antes da constituição do condomínio, os projetos de casa padrão ou os seus projetos substitutivos serão submetidos ao crivo desta TERRACAP, sendo exigível para tanto que os adquirentes adotem os seguintes procedimentos:

**123.1.** O proprietário deverá protocolar na Terracap o projeto contendo seus parâmetros urbanísticos, tais como: afastamentos, coeficientes de aproveitamento, gabarito e área permeável.

**123.2.** A Terracap emitirá declaração de conformidade do projeto com os parâmetros urbanísticos, que deverá ser encaminhada à SEDUH juntamente com as demais peças técnicas necessárias à aprovação.

**123.3.** Após a aprovação do projeto pelos órgãos competentes, os adquirentes deverão apresentar à TERRACAP cópia do projeto devidamente aprovado para controle e arquivamento nos registros do Residencial das Sucupiras.

**124.** Após a efetivação da convenção do condomínio, os adquirentes deverão apresentar as cópias dos seus projetos diretamente aos órgãos responsáveis do Residencial das Sucupiras para controle e arquivamento.

**125.** As demais regras para a construção no imóvel, bem como a caracterização daquilo que se tem como partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum, dentre outras, encontram-se descritas no Memorial de Incorporação e na Minuta de Constituição da Convenção de Condomínio - anexos a este edital - ou na convenção do condomínio propriamente dita, quando esta vier a ser efetivamente constituída.

## F) DAS DIPOSIÇÕES GERAIS

**126.** Todo o mobiliário necessário ao funcionamento do condomínio deverá ser adquirido pelo próprio condomínio, que somente poderá fazê-lo após a constituição da convenção e do seu respectivo registro.

**127.** A Terracap garantirá a entrega de todas as edificações complementares descritas no item D do Memorial de Incorporação do Condomínio denominado Residencial das Sucupiras.

**127.1.** Além das edificações complementares descritas no item 127 acima, a Terracap entregará, também, o condomínio dotado de serviços de monitoramento e vigilância.

**127.2.** A Terracap garantirá e manterá o controle de acesso, a prestação do serviço de vigilância e demais serviços de gestão do condomínio pelo período acentuado entre o início de execução das obras de infraestrutura até a sua efetiva entrega.

**128.** Após a efetivação da convenção que constituirá o condomínio do Residencial das Sucupiras à TERRACAP serão reservadas as seguintes prerrogativas:

**128.1.** De poder cobrar uma taxa condominial, cujo rateio ocorrerá de maneira proporcional à área privativa de cada lote, no valor mínimo de R\$ 1,50 por metro quadrado.

**128.2.** De garantir a manutenção dos serviços de vigilância e controle de acesso por um período de até 60 dias, para que o Residencial das Sucupiras tenha tempo hábil para a contratação de empresas especializadas na prestação de tais serviços.

**128.3.** De manter o condomínio sob sua gestão pelo prazo de 180 dias.

**129.** Após a efetivação da convenção que constituirá o condomínio, o valor da Taxa Condominial será definido pela assembleia de condôminos, que determinará o valor da contribuição condominial a ser praticada.

**130.** O Condomínio das Sucupiras e seus respectivos condôminos se obrigam a associar-se à Associação Master dos proprietários do Complexo Urbanístico Aldeias do Cerrado, quando esta vier a ser constituída, nos termos da cláusula 55ª do Capítulo XI – das disposições finais, gerais e transitórias da Minuta de Convenção do Condomínio das Sucupiras, anexo a este edital.

#### **G) DA OBRIGAÇÃO DE CONSTRUIR INCIDENTE SOBRE OS IMÓVEIS DO RESIDENCIAL DAS SUCUPIRAS**

**131.** Especificamente para os imóveis de que tratam este capítulo fica instituído prazo de 60 meses para o cumprimento da obrigação de construir. No entanto, sua contagem somente terá início a partir da efetivação do ato constitutivo do condomínio.

#### **CAPÍTULO XVI A) DOS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO IPREV**

**132.** A presente licitação pública, na modalidade Concorrência, tem por objeto também a alienação dos imóveis de propriedade do Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal - IPREV-DF - descritos no Capítulo I.

**133.** Nesta licitação serão alienados os terrenos, considerando as benfeitorias e/ou acessões porventura existentes nos itens 01 e 85.

**134.** A presente licitação é estritamente vinculada aos termos deste Edital, sendo tanto a Terracap, o IPREV-DF e os licitantes obrigados a dar fiel cumprimento aos seus dispositivos.

**135.** No (s) imóvel(is), ocupado(s), que existir(em) sobre o(s) mesmo(s) benfeitoria(s) e/ou acessão(ões) feito(a) (s) por terceiro(s), fica sob a responsabilidade do licitante vencedor arcar com a indenização devida, se requeridas pelo atual ocupante.

**136.** A Terracap e o IPREV-DF se eximem de qualquer responsabilidade pelas negociações no tocante às indenizações e à desocupação dos imóveis constantes deste Edital.

**137.** Em se tratando de imóvel edificado e/ou obstruído, o licitante vencedor será responsável pela desobstrução e/ou edificação de acordo com a destinação prevista para o imóvel, ou regularização da edificação pré-existente, persistindo, em ambos os casos, a obrigação de apresentar a carta de habite-se no prazo neste Edital.

**138.** Os ocupantes desses imóveis que participarem do processo licitatório e não forem vencedores poderão requerer o exercício do direito de preferência à aquisição do (s) mesmo (s) no valor da melhor oferta, desde que apresentem requerimento por escrito com a documentação comprobatória de sua ocupação, nos termos Resolução nº 231/2012 do Conselho de Administração – CONAD – da Terracap, protocolado no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da realização da Licitação Pública, sob pena de perda do direito.

#### **CAPÍTULO XV A) DOS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA NOVACAP**

**139.** A presente licitação pública, na modalidade Concorrência, tem por objeto também a alienação dos imóveis de propriedade da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP – descritos no Capítulo I.

**140.** Nesta licitação serão alienados tão-somente os terrenos, sem se considerar as benfeitorias e/ou acessões porventura existentes.

**141.** A presente licitação é estritamente vinculada aos termos deste Edital, sendo tanto a Terracap, a NOVACAP e os licitantes obrigados a dar fiel cumprimento aos seus dispositivos.

**142.** No (s) imóvel(is), ocupado(s), que existir(em) sobre o(s) mesmo(s) benfeitoria(s) e/ou acessão(ões) feito(a) (s) por terceiro(s), fica sob a responsabilidade do licitante vencedor arcar com a indenização devida, se requeridas pelo atual ocupante.

**143.** A Terracap e a NOVACAP se eximem de qualquer responsabilidade pelas negociações no tocante às indenizações e à desocupação dos imóveis constantes deste Edital.

**144.** Em se tratando de imóvel edificado e/ou obstruído, o licitante vencedor será responsável pela desobstrução e/ou edificação de acordo com a destinação prevista para o imóvel, ou regularização da edificação pré-existente, persistindo, em ambos os casos, a obrigação de apresentar a carta de habite-se no prazo neste Edital.

**145.** Os ocupantes desses imóveis que participarem do processo licitatório e não forem vencedores poderão requerer o exercício do direito de preferência à aquisição do (s) mesmo (s) no valor da melhor oferta, desde que apresentem requerimento por escrito com a documentação comprobatória de sua ocupação, nos termos Resolução nº 231/2012 do Conselho de Administração – CONAD – da Terracap, protocolado no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da realização da Licitação Pública, sob pena de perda do direito.

**Brasília, 16 de abril de 2026.**

**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

30 de 64

06/2026

**\*IMÓVEIS COM OBSTRUÇÃO E/OU OCUPADOS E/OU EDIFICADOS. (Descritos no Cap. II - tópico 08)**

**▼ CONSULTAR ADM. REGIONAL SOBRE A INCIDÊNCIA DE ONALT.**

**■ IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO IPREV**

**● IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA NOVACAP**

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA  
SISTEMA DE LICITAÇÃO PÚBLICA

Item n.º X MINUTA ELABORADA NUGEC/GECOM Nº \_\_\_\_\_

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA QUE ENTRE SI FAZEM A COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP E XXXX XX XXXXXXXX XX XXXX

## NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM, quantos esta Pública Escritura de Compra e Venda, virem que aos \_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ do ano de dois mil e \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_\_\_) nesta Cidade de Brasília, Capital da República Federativa do Brasil, em meu Cartório, perante mim, Tabelião do Ofício de Notas desta Capital, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: de um lado, como OUTORGANTE VENDEDORA e ao mesmo tempo credora fiduciária, doravante denominada também, simplesmente, CREDORA, a COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, empresa pública com sede no Setor de Administração Municipal, Bloco "F", Edifício Terracap, nesta Capital, registrada na Junta Comercial do Distrito Federal, sob o nº 535000034-8, CNPJ no 00.359.877/0001-73, neste ato representado 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 nos 3.077.282 - SSP/DF e M7.470.861 – SSP/MG 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 Bontempo, 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 todos os dados e elementos da presente escritura sob os aspectos da forma e do conteúdo jurídico, conferindo-os e os considerou corretos, e de outro lado como OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) e devedor(a) fiduciante, doravante denominado(a) também simplesmente DEVEDOR(A), XXXX XX XXXXXXXX XX XXXX . E, pela CREDORA, me foi dito: I) - Que é senhora única e legítima possuidora do imóvel caracterizado por XXXXXX XXXXX XXXXXXXXXX , com as seguintes características:

ÁREA..... (XXXXXX) M²

MEDINDO AO:

		LIMITANDO-SE AO
FR	XX,XXX	XX
FD	XX,XXX	XX
LD	XX,XXX	XX
LE	XX,XXX	XX

## (HAVIDO PELA TERRACAP CONFORME.....)

matrícula (vide ônus), do Cartório do (vide ônus), do(e) Registro de imóveis desta Capital. II) - Que sendo proprietária do imóvel(is) acima descritos e caracterizado(s), tem ajustado vendê-lo(s), como de fato e na verdade vendido(s) o(s) tem ao(à) DEVEDOR(A), no estado e condições previstas no Edital de Licitação Pública adiante mencionado por esta escritura e na melhor forma de direito pelo preço certo e ajustado de R\$ XX.XXX,XX (XXXX XXXX XXXXX XXX) que será pago da seguinte forma: XX% (XXXX por cento) do preço no montante de R\$ XX.XXX,XX (XXXX XXXX XXXX XXXX) como sinal e princípio de pagamento, já recebidos pela CREDORA e o restante XX% (XXXX por cento), no montante de R\$ XX.XXX,XX (XX XXXX XXXX XXX) em XX prestações mensais e sucessivas, financiado pelo Sistema XXXX de Amortização, pagáveis nas Agências do Banco de Brasília S/A – BRB vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a lavratura da presente escritura e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, tudo conforme proposta de controle nº XXX.XXX-X, anexa ao processo nº 00111.XXXXXXXX/20XX TERRACAP, referente ao Edital de Licitação Pública nº XX/20xx, que integra a presente escritura, independentemente de transcrição ou anexação, do qual o(a) DEVEDOR(A) declara ter conhecimento de seu inteiro teor, conforme licitação realizada de acordo com a Lei nº 8.666, de 21.06.93, Lei nº 10.931, de 02.08.2004, Resolução 240/2016, de 06/09/2016, e suas alterações, bem como, Resolução nº 231/2012, ambas do Conselho de Administração da TERRACAP, devidamente aprovado pela Diretoria Colegiada da TERRACAP, em sua 3070ª Sessão, realizada 04/01/2020, ficando desde já pactuado que sobre o saldo devedor incidirão juros nominais de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao mês ou de 0,2% (zero vírgula dois por cento) ao mês, condicionado este último percentual à aquisição de imóvel EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, incidindo em ambos os casos atualização monetária: a) para os financiamentos com periodicidade inferior a 12 (doze) meses, contado a partir da data da apresentação da proposta, não incidirá atualização monetária; b) para os financiamentos com periodicidade igual ou superior a 12 (doze) meses e inferior a 36 (trinta e seis) meses, contado a partir da data da apresentação da proposta, incidirá atualização monetária anual; 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, corrigindo-se, conseqüentemente, o valor da prestação, a partir da data da apresentação da proposta, de acordo com a variação relativo 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). Considera-se como saldo devedor a financiar, nos termos do Edital em referência e deste instrumento, o valor ofertado pelo(a) DEVEDOR(A), deduzido o valor da entrada inicial, a contar da data da proposta de compra; III) - Para fins de cálculo do valor nominal da prestação inicial, adotar-se-á o Sistema XXXX de amortização, considerando a taxa de juros equivalente do financiamento e o saldo devedor a financiar, nos termos da cláusula II. O inadimplemento do pagamento do preço nas condições previstas nesta escritura, sujeitará o (a) DEVEDOR(A) às condições legais e aquelas constantes do edital licitatório; 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 relativo do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ocorrido entre a data do vencimento da prestação e o efetivo pagamento sem prejuízo das atualizações ordinárias normais das prestações definidas na cláusula II. Na hipótese de extinção deste indicador, o mesmo será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE); V) - Fica desde já entendido que para o(s) imóvel(is) vendido(s) na condição de ocupado(s) e/ou obstruído(s), existindo sobre o(s) mesmo(s) benfeitorias e/ou acessões feitas por terceiros que não integram o seu preço de avaliação, restringindo-se a presente venda, tão somente ao lote de terreno; VI) - No caso previsto na cláusula anterior, o(a) DEVEDOR(A) se responsabiliza pela negociação com o terceiro ocupante do(s) imóvel(is), no que concerne ao valor das benfeitorias e/ou acessões, existentes no lote de terreno, sua desocupação e outras medidas necessárias ao desembaraço do(s) lote(s) ora adquirido; VII) - Ainda em se tratando de imóvel(is) vendido(s) na condição prevista na cláusula V, a CREDORA se exime também 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 (a) DEVEDOR(A) adotar as medidas exigíveis; VIII) O(A) DEVEDOR(A) se responsabiliza, também, pelo pagamento de possíveis tributos, preços públicos e demais encargos vencidos e/ou vincendos, ainda que anteriores à aquisição do imóvel, inclusive a débitos junto à Secretaria de Fazenda, à CAESB e à CEB; IX) - Que na ocorrência do(a) DEVEDOR(A) pretender transferir os direitos do imóvel a terceiros, deverá quitar antes o saldo devedor, salvo no caso de sucessão legítima. Se assim não proceder perderá o adquirente dos direitos do imóvel o direito de parcelamento do saldo devedor constante da cláusula II, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial. No entanto, havendo conveniência da CREDORA, esta poderá anuir na transferência, sem necessidade de quitação do saldo devedor, mediante pagamento de uma Taxa Administrativa de valor estabelecido em normativo interno, devidamente atualizado, assumindo a parte adquirente, todos os direitos e obrigações decorrentes desta escritura; X) O(A) DEVEDOR(A) poderá quitar ou amortizar o saldo devedor, mediante atualização monetária de conformidade com a variação "pro-rata tempore die" do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado entre a data base da apresentação da proposta ou da última atualização até o dia da efetiva quitação ou amortização acrescida dos juros equivalentes ao financiamento, embutido na prestação referente ao mês em que estiver sedo efetuado a antecipação. Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE); XI) - Fica pactuado que havendo divergência na destinação constante do Edital de Licitação Pública já mencionado e aquela aprovada pelo SUDUR, através da NGB, prevalecerá este último; XII) - O(A) DEVEDOR(A) assume a obrigação de construir em definitivo no imóvel objeto deste instrumento, de acordo com o Código Civil Brasileiro, no prazo de 72 (setenta e dois) meses, contados a partir da data da assinatura desta escritura. A comprovação do cumprimento da obrigação pactuada será feita mediante a apresentação da CARTA DE HABITE-SE à CREDORA ou com a constatação de construção em definitivo, por meio de vistoria realizada pela área técnica da CREDORA, desde que requerida pelo licitante vencedor até 30 (trinta) dias antes do término do prazo estipulado para o cumprimento da obrigação de construir. Em se tratando de imóvel edificado e/ou obstruído, o licitante vencedor será responsável pela desobstrução e edificação de acordo com a destinação prevista para o imóvel, ou regularização da edificação pré-existente, persistindo, em ambos os casos, a obrigação de apresentar a carta de habite-se no prazo acima estipulado; XIII) - O atraso no cumprimento da obrigação de construir acarretará a cobrança de multa de 2% (dois por cento) do valor do contrato atualizado, corrigindo-se mensalmente pelos índices utilizados pela Terracap, até apresentação da carta de habite-se ou a comprovação da construção em definitivo mediante vistoria; XIV) - No caso de transferência do imóvel a terceiro, as obrigações pactuadas nas Cláusulas XI e XII serão também transferidas para o novo adquirente que assumirá a

responsabilidade pelo seu cumprimento; XV) – Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais e/ou legais, o(a)(s) DEVEDOR(A)(S)(ES) aliena(m) à CREDORA, em caráter fiduciário, o imóvel objeto do financiamento, caracterizado na cláusula I, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 1997 e suas alterações, inclusive as alterações promovidas pela Lei nº 14.711 de 2023, no que couber; XVI) – A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel objeto do ajuste e vigorará pelo prazo necessário à liquidação do financiamento e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, que permanecerá íntegra até que o(a)(s) DEVEDOR(A)(S)(ES) cumpra(m) totalmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio; XVII) – Por força desta escritura o(a)(s) DEVEDOR(A)(S)(ES) cede(m) e transfere(m) à CREDORA, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, obrigando-se as partes, por si e por seus herdeiros e/ou sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei; XVIII) – O(A)(S) DEVEDOR(A)(S)(ES) concorda(m) e está(ão) 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; XIX) – Mediante o registro desta escritura, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CREDORA e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se o(a)(s) DEVEDOR(A)(S)(ES) possuidor(a)(es) direto e a CREDORA possuidor(a) indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária; XX) – A posse direta de que fica investido o(a)(s) DEVEDOR(A)(S)(ES) manter-se-á(ão), exceto na hipótese de inadimplência, 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; XXI) – Se a CREDORA vier a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel dado em garantia, o(a)(s) DEVEDOR(A)(S)(ES) deverá(am) reembolsá-lo dentro de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento; XXII) – A CREDORA reserva-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições; XXIII) – 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 pela CREDORA; XXIV) – Na hipótese de a propriedade do imóvel dado em garantia se consolidar em nome da CREDORA, 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; XXV) – O(A)(S) DEVEDOR(A)(S)(ES) deverá(ão) apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis o termo de quitação para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária para a reversão da propriedade plena do imóvel a seu favor; XXVI) – 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, a CREDORA, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o(s) DEVEDOR(A)(S)(ES) que pretender(em) 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; XXVII) – A mora do(a)(s) DEVEDOR(A)(S)(ES) será comprovada mediante intimação com prazo de 15 (quinze) dias para sua purgação; XXVIII) – O simples pagamento da prestação, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o(a)(s) DEVEDOR(A)(S)(ES) da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos efeitos legais e contratuais; XXIX) – O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: a) a intimação será requerida pela CREDORA, ou seu cessionário, ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias; b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis, da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo(a)(s) DEVEDOR(A)(S)(ES) ou por quem deva receber a intimação; c) a intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante; 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; para fins de promoção dos públicos leilões, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao(a)(s) Devedor(a)(es) 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(a)(s) Devedor(a)(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 do tópico XXXIV, aos valores correspondentes ao imposto sobre a 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; XXX) – Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis, convalidará a escritura de alienação fiduciária, caso em que, nos três dias seguintes, o Oficial entregará à CREDORA as importâncias recebidas, cabendo também ao(a)(s) DEVEDOR(A)(S)(ES) o pagamento das despesas de cobrança e de intimação; XXXI) – Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(a) DEVEDOR(A)(S)(ES) juntamente com a primeira ou com a segunda prestação que se vencer após a purgação da mora no Cartório de Registro de Imóveis; XXXII) – Se a mora for purgada por cheque, este deverá ser exclusivamente cheque OP (Ordem de Pagamento), nominativo à CREDORA ou a quem expressamente indicado na intimação; XXXIII) – Uma vez consolidada a propriedade na CREDORA, por força da mora não purgada, deverá o imóvel ser alienado pela CREDORA a terceiros, com observância dos procedimentos previstos nos artigos 26-A, 27 e 27-A da 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 da CREDORA, 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 e das despesas; 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; e) A CREDORA, já como titular de domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do imóvel ao licitante vencedor; XXXIV) – Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes critérios: a) valor do imóvel é o mencionado neste 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, acrescido do valor das benfeitorias, cuja avaliação será feita antes do leilão pela CREDORA; 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 da CREDORA 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 de ocupação fixada em 1,0% (um por cento) sobre o valor do imóvel, por mês ou fração, atualizada pelo mesmo índice aqui pactuado, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel; b.1.3) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela CREDORA em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(a)(s) DEVEDOR(A)(S)(ES); b.1.4) imposto de transmissão que eventualmente tenham sido pagos pela CREDORA, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(a)(s) DEVEDOR(A)(S)(ES); b.1.5) despesas com a consolidação da propriedade em nome da CREDORA; 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 as custas de intimação do(a) DEVEDOR(A)(S)(ES); c.2) os encargos e custas com a publicação de editais; c.3) a comissão do leiloeiro; XXXV) – Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do imóvel, na forma da cláusula anterior será realizado o segundo leilão; se superior, a CREDORA entregará ao(a)(s) DEVEDOR(A)(S)(ES) a importância que sobrar, na forma adiante estipulada; XXXVI) – No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem; a) Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao fiduciante a importância que sobejar, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos de que trata esta cláusula, o que importará em recíproca quitação, hipótese em que não se aplica o disposto na parte final do art. 516 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002; b) Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido nesta cláusula, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de restituição ao(a)(s) DEVEDOR(A)(S)(ES) de qualquer quantia, a que título for. c) A extinção da dívida no excedente ao referencial mínimo para arrematação configura condição resolutiva inerente à dívida e, por isso, estende-se às hipóteses em que o credor tenha preferido o uso da via judicial para executar a dívida; d) Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata esta cláusula, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A da Lei 9.514/97. XXXVII) – Caso em primeiro ou segundo leilão restar importância a ser restituída ao(a)(s) DEVEDOR(A)(S)(ES), a CREDORA colocará a diferença à sua disposição, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente do(a)(s) DEVEDOR(A)(S)(ES); XXXVIII) – A CREDORA manterá, em seus escritórios, à disposição do(a) DEVEDOR(A)(S)(ES), a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do(s) leilão(ões); XXXIX) – O(A)(S) DEVEDOR(A)(S)(ES) deverá restituir o imóvel no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome da CREDORA, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à CREDORA, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, da penalidade equivalente a 1,0% (um por cento) sobre o valor do imóvel, por mês ou fração, atualizada pelo mesmo índice aqui pactuado, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel; XL) – Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a CREDORA, 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(a)(s) DEVEDOR(A)(S)(ES) 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 da CREDORA, 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 de ocupação e demais despesas previstas neste contrato; XL.I) Arrematado o imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante, não obstarão a reintegração de posse de que trata esta cláusula e serão resolvidas em perdas e danos.; XLI) – 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; XLII) – Figurando como adquirentes dois ou mais devedores, todos esses declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a CREDORA 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; XLIII) - Pela CREDORA foi ainda dito que desde já cede e transfere ao(à) DEVEDOR(A), todos os seus direitos, domínio, e ação que tem sobre o imóvel ora vendido, imitando-o legalmente em sua posse, nas condições previstas nesta escritura; XLIV) - Pelo(a) DEVEDOR(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 CREDORA, 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. Fica ainda convencionado que por conta do(a) DEVEDOR(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, devendo apresentar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma via desta escritura à CREDORA, devidamente registrada. 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.

MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO – Edital nº 06/2026 – IMÓVEIS URBANOS

**SAIBAM**, quantos esta Pública Escritura de Compra e Venda, virem que aos dias do mês de do ano de dois mil e \_\_\_\_ ( / 20 \_\_\_\_ ) nesta Cidade de Brasília, Capital da República Federativa do Brasil, em meu Cartório, perante mim, Tabelião do Ofício de Notas desta Capital, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDORA** e ao mesmo tempo credora fiduciária, doravante denominada também, simplesmente, **CREatora**, a **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP**, empresa pública, com sede no Setor de Administração Municipal, Bloco "F", Edifício **TERRACAP**, nesta Capital, inscrita na Junta Comercial do Distrito Federal sob Nº 5350000034-8, CGC/MF 00359877/0001-73, neste ato representada por seu Presidente, **xxxxxxxxxx**, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, Carteira de Identidade nº xxxxxxxx ssp/, CPF nº xxxxxx-xx, e por seu Diretor de Comercialização, **xxxxxxxxxx**, engenheiro florestal, ambos brasileiros, portadores das Carteira de Identidade nºs xxxxxxxx ssp/ e dos CPF nºs xxxxxx-xx e xxxxx-xx, residentes e domiciliados nesta Capital, assistidos pelo Advogado Geral da Terracap, **xxxxxxxxxx**, brasileira, solteira, advogada, portadora da Carteira de Identidade nº xxxxx-OAB/DF e do CPF nº xxxxxx-xx, residente e domiciliado também nesta Capital, que examinou todos os dados e elementos da presente escritura sob os aspectos da forma e do conteúdo jurídico, conferindo-os e os considerou corretos, e de outro lado como **OUTORGADO(A) CONCESSIONÁRIO(A)** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**CLÁUSULA I** - O presente contrato tem por objeto a Concessão de Direito Real de Uso à CONCESSIONÁRIA, do imóvel de propriedade da CONCEDENTE denominado por: **LOTE xx, CONJUNTO xx, TRECHO xx, x, xxxx/DF**; e demais características constantes nas matrículas, respectivamente, nº **xx.xxx** do Cartório do xº Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

**Parágrafo único.** O referido imóvel possui as seguintes dimensões, sendo **LOTE xx, CONJUNTO xx, TRECHO xx, x, xxxx/DF** F : medindo 33,00m de frente e fundo e 40,00m pelas laterais direita e esquerda, com área total de 1.320,00m², limitando-se pela frente com Via Pública, pelo fundo com Área Pública, pela lateral direita com o lote 03 e pela lateral esquerda com Área Pública. **CLÁUSULA II** – O imóvel, objeto do presente contrato, não poderá ser doado, emprestado, cedido, alienado ou transferido terceiros, a qualquer título, sob pena de rescisão deste instrumento, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, salvo quando anuído pela CONCEDENTE. **CLÁUSULA III** – São de responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA o pagamento de todos os impostos, preços públicos, tarifas e demais encargos que incidirem sobre o objeto da concessão, a partir da data da assinatura do presente contrato, inclusive as despesas relativas à transferência do imóvel. **CLÁUSULA IV** – O tempo de duração da presente concessão de uso é de 15 (quinze) anos, contados a partir da data da assinatura do presente ajuste, período este que poderá ser prorrogado a critério da Diretoria Colegiada da CONCEDENTE, desde que cumpridas todas as obrigações contratuais, admitindo-se também sua alteração, aditamento ou rescisão, mediante instrumento próprio. **§1º** A prorrogação a que faz menção o *caput* dessa cláusula não poderá exceder, em termos de tempo, o período inicialmente estatuído para a vigência da concessão. **§2º** A concessão de direito real de uso se extinguirá no término do período de concessão, por força de rescisão ou nos casos previstos em Lei. **CLÁUSULA V** – Todas as benfeitorias executadas pela CONCESSIONÁRIA incorporar-se-ão ao imóvel, sem direito a indenização quando do término do contrato e restituição à CONCEDENTE. **CLÁUSULA VI** – O presente Contrato de Concessão de Direito Real de Uso poderá ser rescindido, a critério da CONCEDENTE, quando a CONCESSIONÁRIA incorrer em qualquer uma das seguintes hipóteses: a) transferir o imóvel a terceiro sem anuência ou interveniência da CONCEDENTE; b) deixar de pagar 03 (três) contraprestações (preço público) consecutivas ou 5 (cinco) alternadas; c) impedir o acesso da CONCEDENTE para fins de vistoria e fiscalização no imóvel; d) der ao terreno finalidade diversa daquela prevista no presente contrato; **CLÁUSULA VII** - A CONCESSIONÁRIA se responsabiliza pela negociação e custeio de quaisquer eventuais indenizações e medidas de remoção e imissão na posse porventura existentes, não cabendo à CONCEDENTE nenhuma forma de intermediação, facilitação ou ônus. **CLÁUSULA VIII** - Pelo uso do imóvel objeto da presente concessão, a CONCESSIONÁRIA pagará à CONCEDENTE o preço público mensal no valor de **R\$ xx,xx (xxxxxxxxxxxxxxxxxx reais e xxx centavos)**, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a lavratura da presente escritura e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, corrigidos conforme previsão do Edital de Licitação Pública nº **XX/2023**, que integra a presente escritura, independentemente de transcrição ou anexação, do qual o(a) DEVEDOR(A) declara ter conhecimento de seu inteiro teor, conforme licitação realizada de acordo com a Lei nº 8.666, de 21.06.93, Lei nº 10.931, de 02.08.2004, Resolução 240/2016, de 06/09/2016, e suas alterações, bem como, Resolução nº 231/2012 e 263/2019 do Conselho de Administração da TERRACAP, bem como se obriga ao pagamento de taxas, impostos e preços públicos relativos ao(s) imóvel(is), e os demais encargos civis, administrativos e tributários que incidam ou venham a incidir sobre o(s) mesmo(s), nos termos da legislação em vigor; **§1º** O valor do preço público será reajustado pelo período de 12 (doze) meses, a partir da data da apresentação da proposta, com base na variação do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo do IBGE, calculado de acordo com a variação "Pro-Rata Tempore Die". **§2º** Na hipótese de extinção deste indicador, o mesmo será substituído, nesta ordem, pelo INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE); **CLÁUSULA IX** - Os preços públicos pagos com atraso serão acrescidos de multa de 2% (dois por cento); juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, bem como sujeitas a incidência de atualização monetária de acordo com a variação relativa do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo do IBGE, ocorrida entre a data do vencimento da concessão mensal e o efetivo pagamento, sem prejuízo das atualizações ordinárias normais das prestações. **Parágrafo único.** Na hipótese de extinção deste indicador, o mesmo será substituído, nesta ordem, pelo INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE), IPC (FIPE) e IGPM. **CLÁUSULA X** - A CONCEDENTE promoverá, a cada 03 (três) anos, a atualização do valor do preço público da concessão com base na reavaliação do Valor de Mercado do Imóvel, independentemente de aditivo. **§1º** O preço público será recalculado considerando-se o valor ofertado pela CONCESSIONÁRIA, convertido em termos percentuais, aplicado sobre o valor da nova avaliação. **§2º** Caso o valor reavaliado seja menor do que o valor corrigido monetariamente, prevalecerá o valor corrigido monetariamente. **CLÁUSULA XI** - É concedida a CONCESSIONÁRIA uma carência de **24 (vinte e quatro) meses**, contados da data da assinatura do presente Contrato, para pagamento da primeira taxa de concessão. (OPTATIVA) **CLÁUSULA XII** – A presente Concessão de Direito Real de Uso será passível de transferência à terceiros, mediante prévia anuência da CONCEDENTE e o pagamento de preço público correspondente, após instrução e exame do assunto pela Diretoria Colegiada da CONCEDENTE, desde que observadas todas as seguintes condições: **a)** requerimento das partes envolvidas na negociação, com expressa sub-rogação de todos os termos do Contrato original, inclusive no que se refere à destinação do imóvel; **b)** apresentação de documentos que comprovem a capacidade econômico-financeira para suportar o pagamento mensal do preço público pela Concessão de Direito Real de Uso, por parte da pretendente; **c)** comprovação de que a pretensão concessionária não esteja inadimplente junto à CONCEDENTE. **CLÁUSULA XIII** - No caso de transferência do imóvel a terceiro, as obrigações pactuadas na Cláusula XII serão também transferidas à nova CONCESSIONÁRIA que assumirá a responsabilidade pelo seu cumprimento. **CLÁUSULA XIV** - As partes desde já se obrigam por si, seus herdeiros ou sucessores, ao pleno, geral e irrenunciável cumprimento da presente escritura, em todas as suas cláusulas, termos e condições; **CLÁUSULA XV** - A CONCEDENTE cede e transfere a CONCESSIONÁRIA todo o direito e ação que tem sobre o imóvel, ora concedido o uso, imitando-a desde logo na posse do mesmo, por bem do presente Contrato, ficando desde já entendido que todas as despesas do presente instrumento e sua averbação no Registro Imobiliário, assim como os referentes a impostos, taxas e quaisquer outros encargos decorrentes, correrão por conta da CONCESSIONÁRIA. **CLÁUSULA XVI** – A CONCESSIONÁRIA, desde de já, acorda que, conforme Resolução nº 263 /2019 - CONAD, acaso o imóvel concedido venha a ser vendido pela CONCEDENTE na vigência da concessão, o adquirente deverá respeitar os termos do contrato vigente, sub-rogando-se nos direitos e obrigações da Terracap. **CLÁUSULA XVII** - A CONCESSIONÁRIA aceita a presente com as condições em que lhe é feita por este instrumento em todos os seus termos e tal como se encontra redigida, por assim ter ajustado com a CONCEDENTE, declarando expressamente que se obriga e se responsabiliza pelo cumprimento das obrigações estipuladas, assim como as normas e regulamento em vigor estabelecidos pela TERRACAP. **CLÁUSULA XVIII** – As partes atribuem para fins fiscais como valor de mercado apurado para o imóvel o preço certo e ajustado de R\$ XXX, XX (XXX reais), **CLÁUSULA XIX** - O(A) CONCESSIONÁRIO(A) se obriga a apresentar, sob pena de rescisão deste ajuste, uma via da presente escritura devidamente registrada no Cartório Imobiliário competente, no prazo de 30 (trinta) dias, contados desta data; E, de como assim o disseram e me pediram, lavrei esta escritura a qual foi lida em voz alta, por mim, perante eles contratantes e achado em tudo conforme, a aceitaram e reciprocamente outorgam do que dou fé, e assinam a tudo presente, que são:

Acharam de acordo, outorgam e assinam.

# MINUTA

## CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DENOMINADO “RESIDENCIAL DAS SUCUPIRAS”.

A fim de ser constituído **UM CONDOMÍNIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS**, de partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum, sobre o **Conjunto Residencial localizado na cidade de Brasília/DF, Região Administrativa do Jardim Botânico, no Lote 01 da Quadra Residencial QR 4 do loteamento denominado Complexo Urbanístico Aldeias do Cerrado, objeto da matrícula nº 130.380 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília/DF**, sob a denominação de **“RESIDENCIAL DAS SUCUPIRAS”**, fica o mesmo submetido ao regime da Lei nº 4.591 de 16/12/1964 e alterações posteriores, combinados com os artigos 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406 de 10/01/2002 (Código Civil), cujas disposições que, por exigência dos citados diplomas legais, integram a presente Convenção de Condomínio, o qual se regerá pelas seguintes cláusulas:

### CAPÍTULO I

#### A COMPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO

**Cláusula 1ª** - O Condomínio denominado **“RESIDENCIAL DAS SUCUPIRAS”** será composto de Unidades Autônomas de propriedade exclusiva dos condôminos e de partes de propriedade comum de todos os condôminos.

**Cláusula 2ª** – As partes de propriedade exclusiva são as **UNIDADES AUTÔNOMAS** compostas pelas **Áreas de Uso Exclusivo**, num total de **282 unidades**, distribuídas em 13 Quarteirões identificados pelas letras “A” à “M”, sendo que em cada Área de Uso Exclusivo foi aprovado o projeto para construção de uma CASA PADRÃO com área construída de 153,037m<sup>2</sup> e os seguintes ambientes: garagem, varanda, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, “WC” de empregada, despensa, corredor, lavabo, “WC”, três quartos, sendo um tipo suíte.

§1º - Cada Área de Uso Exclusivo, cuja descrição encontra-se no Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias arquivados no processo de registro do loteamento denominado Complexo Urbanístico Aldeias do Cerrado, será de uso exclusivo de seus adquirentes (condôminos), do qual uma parte correspondente a 50% (cinquenta por cento) da área do terreno corresponde ao espaço máximo destinado à edificação (incluindo a CASA e Áreas de lazer como churrasqueira, salão de festas, varandas, piscinas, etc.) e a parte restante, ou seja, 50% (cinquenta por cento) corresponde aos espaços destinados aos jardins e quintais, nos termos do Artigo 8º Da Lei nº 4.591/64; correspondendo ainda à cada UNIDADE AUTÔNOMA, proporcionalmente à área total de superfície da respectiva Área de Uso Exclusivo, uma participação nas áreas construídas e áreas livres de uso comum do condomínio, sendo que todas as áreas: Área de Uso Exclusivo (terreno composto pela área destinada à edificação e área de jardim e quintal), área construída de uso privativo (CASA PADRÃO), área livre de uso comum (vias, passeios, áreas verdes, etc.), área construída de uso comum (portaria, sistema de lazer etc.) e fração ideal da Unidade Autônoma no todo do terreno, encontram-se discriminadas no quadro da NBR 12.721 anexo ao presente instrumento.

§2º - Tendo em vista que as frações ideais do terreno foram calculadas proporcionalmente em relação à área total da área de uso exclusivo (área de terreno composto pela área destinada à edificação mais área destinada aos jardins e quintais), fica estabelecido que a CASA PADRÃO poderá ser alterada interna e externamente desde que seja respeitado o espaço máximo destinado à ocupação da edificação na proporção de 50% (cinquenta por cento) da área total da área de uso exclusivo, sendo permitida sua ampliação limitada a até uma vez a área total da área de uso exclusivo e com verticalização máxima de até dois pavimentos além de um subsolo optativo; e, nos 50% (cinquenta por cento) restantes, destinado a quintal e jardim, deverá ser garantida uma área verde permeável ajardinada e/ou arborizada mínima correspondente a 38% (trinta e oito por cento) da área total da área de uso exclusivo dentro de seus limites, podendo, para esse efeito, computarem-se as FAIXAS DE RECUOS, de forma que: 60% (sessenta por cento) do RECUO frontal e do RECUO lateral devem, obrigatoriamente, permanecer permeáveis e 100% (cem por cento) do RECUO de fundos devem, obrigatoriamente, permanecer permeáveis.

§3º - Em qualquer alteração e/ou ampliação da CASA PADRÃO deverão ser observadas as demais normas edilícias constantes da NGB do Complexo Urbanístico Aldeias do Cerrado e eventuais normas suplementares instituídas pela Convenção do Condomínio, devendo sempre os respectivos projetos ser aprovados por todos os Órgãos Públicos competentes, bem como ser analisados e adequados perante os órgãos constituídos pela Convenção do Condomínio para tal fim, independentemente de qualquer anuência dos demais condôminos, ficando desde já autorizada a Sr.ª Oficial de Registro de Imóveis a fazer constar de forma destacada esta situação no respectivo Registro da Incorporação, assim como, a realizar todo e qualquer ato que se fizer necessário mediante apresentação de requerimento acompanhado dos documentos necessários por eventuais interessados.

§4º - Toda e qualquer alteração nos projetos de construção das Casas Padrão, ainda que dela resulte aumento de área construída, não terá reflexo algum na correspondente fração ideal de terreno, mantidos os percentuais estabelecidos no Quadro de Áreas (NBR 12.721) anexo ao presente, isto porque, adotou-se no cálculo das frações ideais de terreno o critério de proporcionalidade da área de terreno de utilização exclusiva (nela compreendidas a parte ocupada pela projeção da edificação e a parte destinada a jardim e quintal) em relação ao todo do terreno condominial.

§5º - Os adquirentes que pretenderem alterar o projeto de construção das Casas Padrão, serão os únicos e exclusivos responsáveis por todas as diligências e despesas decorrentes da aprovação do projeto substitutivo perante os poderes públicos competentes e Órgãos representantes do Condomínio, assim como, as despesas pertinentes ao seu arquivamento e respectiva averbação junto ao Registro Imobiliário.

**Cláusula 3ª** – Constituem partes de PROPRIEDADE COMUM a todos os condôminos, havidas como partes indivisíveis e indissolúvelmente ligadas às demais partes, além daquelas definidas no parágrafo 2º do art. 1331 do NCC, todas aquelas que por sua natureza ou destino, sejam de uso de todos os condôminos, tais como: o terreno e seus muros divisórios, redes de distribuição de água, coleta de esgoto e distribuição de energia elétrica, encanamentos, fios, troncos, entradas e saídas de todos os respectivos ramais que servem as dependências comuns, condutores de águas pluviais, e muito especialmente: 01 Portaria contendo sala de administração, dois vestiários (masculino e feminino), uma copa e acessos de entrada e saída de veículos e pedestres; 16 Vias de circulação interna designadas pelos números 1 à 16; 01 Área Verde (Cinturão Verde) identificada pelo nº 1; 01 Área Verde (Praça) identificada pelo nº 2; 01 Reservatório de Água; e 01 Área de Lazer que contempla: 01 Campo de Futebol, 01 Quadra de Tênis, 01 Quadra Poliesportiva, 01 Praça, e 04 Sedes Sociais a saber, 01 Espaço Gourmet contendo varanda, salão, “WC” masculino e “WC” feminino com “hall”; 01 Salão de Festas contendo salão, cozinha, “hall” de banheiros, “WC” masculino e “WC” feminino; 01 Espaço de Lazer contendo espaço “fitness”, sala de ginástica, sala de descanso, sala de jogos, circulação, “WC” masculino e “WC” feminino; 01 Quiosque para

churrasco contendo churrasqueira, “WC” masculino e “WC” feminino. Enfim, tudo o mais que, pela sua natureza e/ou destinação, for de uso comum dos condôminos.

## **CAPÍTULO II – DO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO:**

**Cláusula 4ª** – O Condomínio tem destinação exclusivamente residencial, para todas as UNIDADES, não sendo permitido o seu uso sob pretexto algum, para qualquer outra utilização.

§1º - Objetivando manter a uniformidade residencial do Condomínio, que deve sempre ser preservada pelos condôminos, indistintamente, as restrições estabelecidas neste artigo estendem-se a todas as UNIDADES.

§2º - A inobservância da finalidade eminentemente residencial das UNIDADES por parte dos condôminos implicará na adoção pelo Condomínio das medidas judiciais cabíveis, para sanar o inadimplemento caracterizado, sem prejuízo das penalidades administrativas estabelecidas nesta Convenção.

§3º - É vedada a realização de qualquer edificação nas áreas de uso comum, sem a devida aprovação dos órgãos públicos competentes e da Assembleia Geral do Condomínio, respeitando-se o quórum específico de 2/3 definido em lei.

**Cláusula 5ª** – Os condôminos no exercício de seus direitos, para uso e gozo da respectiva unidade autônoma e das partes e coisas de uso comum, deverão observar, além das cláusulas, condições e estipulações constantes do título aquisitivo, as normas constantes da presente Convenção e, bem assim, as normas, obrigações e disposições do interesse geral comunitário.

**Cláusula 6ª** – No interior de cada UNIDADE o seu proprietário ou adquirente, familiares, empregados, hóspedes e dependentes terão a liberdade de ação compatível com as normas de boa ordem, bons costumes, segurança, sossego, saúde e bem-estar dos condôminos das demais UNIDADES, evitando-se assim o uso nocivo da propriedade.

**Cláusula 7ª** - Os condôminos ficam diretamente responsáveis por todos os atos ou infrações praticados pessoalmente ou por qualquer das pessoas referidas no artigo anterior, no interior de sua unidade ou em qualquer parte ou dependência de uso comum do Condomínio.

**Cláusula 8ª** – Todas as partes de uso comum, tanto as destinadas ao acesso das UNIDADES, assim como todas as vias de acesso ao Condomínio, as áreas verdes ajardinadas, áreas de lazer, devem estar livres e desimpedidas, não podendo nelas ser depositado e guardado qualquer objeto, a não ser a mobília definida para essas áreas.

**Cláusula 9ª** – Todas as reclamações ou exigências dos condôminos relativas ao uso e gozo das UNIDADES e das partes e dependências de uso comum, no que se refere à sua conservação e limpeza, deverão ser registradas, por escrito, no livro de reclamações e sugestões existente na Portaria, para conhecimento do Subsíndico e do Síndico que determinarão as providências cabíveis, conforme o disposto nesta Convenção.

## **CAPÍTULO III – DOS ENCARGOS DO CONDOMÍNIO:**

**Cláusula 10ª** - Constituem despesas comuns do condomínio e que serão obrigatoriamente custeadas por todos os condôminos proprietários de unidades que constituem o Condomínio, inclusive para os titulares de unidades quitadas, **na proporção das respectivas frações ideais de terreno**:

- a. as relativas ao asseio, limpeza, conservação, reparação ou reconstrução das partes ou dependências comuns do Condomínio;
- b. as relativas à conservação dos jardins, áreas verdes, vias de acesso, áreas de lazer, passagem e demais partes e espaços livres;
- c. as relativas ao consumo de água, energia e iluminação das partes de dependências comuns do Condomínio, inclusive reparos nas bombas de sucção de água, quando for o caso;
- d. os prêmios de seguro correspondentes ao Condomínio;
- e. os impostos e taxas, multas e quaisquer outros tributos fiscais que incidem ou venham a incidir sobre as partes e coisas comuns e demais dependências do Condomínio;
- f. a remuneração do Administrador, Síndico ou Subsíndicos, bem como de todos os empregados e quaisquer outros serviços do Condomínio, e ainda os seguros de acidentes, contribuições aos Institutos de Previdência e demais encargos de natureza trabalhista e assistência social;
- g. manutenção de extintores de incêndio, motores, acessórios e bombas;
- h. outras despesas gerais efetuadas, ordinariamente, no interesse do Condomínio ou consideradas, por esta Convenção, como encargos da Administração;
- i. eventuais provisões aprovadas pela Assembleia Geral, com destinação própria para aplicação futura.

**Cláusula 11ª** – Compete à Assembleia Geral fixar o orçamento anual das despesas comuns, obrigando-se todos os condôminos a contribuírem para o custeio de tais despesas, mediante pagamento da taxa condominial, na proporção das respectivas frações ideais.

§1º - Os condôminos pagarão mensalmente até o décimo dia de cada mês, a sua quota correspondente às despesas e encargos do Condomínio, e no caso de despesas extraordinárias, na forma e condições que forem estipuladas na Assembleia Geral que as aprovou, sendo que o não cumprimento dessa obrigação implicará o condômino nas penalidades e multas previstas nesta Convenção.

§2º - Nos termos do artigo 1.340 do Código Civil, as despesas relativas às partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

§3º - As obras que interessarem à estrutura integral das edificações ou ao serviço comum serão feitas com o concurso pecuniário de todos os condôminos, mediante orçamento prévio aprovado em Assembleia Geral, podendo incumbir-se de sua execução o Síndico, ou outra pessoa, com aprovação da Assembleia.

§4º - As obras ou reparações, desde que necessárias, podem ser realizadas pelo Síndico, independentemente de autorização, ou em caso de sua omissão ou impedimento, pelo Subsíndico ou membro do Conselho.

§5º - Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, aquele que tomou a iniciativa delas dará ciência à Assembleia Geral, a qual deverá ser convocada imediatamente.

§6º - Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da Assembleia Geral, especialmente convocada pelo Síndico, ou em caso de omissão ou impedimento deste, pelo subsíndico, pelo presidente do Conselho ou por ¼ dos condôminos.

**Cláusula 12ª** - Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos que praticar. Outrossim, o condômino que der causa ao aumento das despesas comuns por motivo de seu interesse pessoal, pagará pelo excesso correspondente.

**Cláusula 13ª** - As importâncias excedentes da receita anual serão incorporadas no exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembleia Geral Ordinária.

**Cláusula 14ª** - As despesas mensais serão relacionadas detalhadamente pelo Síndico, inclusive citando os nomes dos empregados e das firmas fornecedoras ou repartição arrecadadora, com as importâncias correspondentes aos pagamentos a serem efetuados.

**Cláusula 15ª** – No caso de despesas extraordinárias, poderá a Assembleia Geral, a seu prudente critério, determinar sejam elas feitas, total ou parcialmente, a débito do “Fundo de Reserva”, quando existir e o seu montante, na oportunidade, tenha excedido o limite estabelecido na cláusula 40ª, alínea “b, e desde que esse débito seja comportado pelo excesso existente, ou mediante rateio do respectivo valor entre os condôminos.

**Cláusula 16ª** – Para efeitos tributários, cada UNIDADE será tratada como unidade isolada, contribuindo o respectivo condômino diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

#### **CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO:**

**Cláusula 17ª** - A administração do condomínio caberá a um Síndico, que será auxiliado por um Subsíndico, pessoa física, ambos eleitos em Assembleia Geral Ordinária entre os condôminos proprietários e moradores, na forma prevista nesta Convenção, cujo mandato não poderá exceder dois anos, sendo permitida a reeleição.

§1º - As funções de apoio administrativas do Síndico, relativas a parte contábil, trabalhista, fiscal, de cobrança e jurídica poderão ser delegadas a empresa especializada em administração de condomínio, devidamente contratada após aprovação em Assembleia Geral.

§2º - O Síndico será assistido por um Conselho Consultivo, constituído na forma adiante referida.

**§3º - Para fins de direcionamento do conceito do empreendimento, fica assegurado à INCORPORADORA o direito a ocupar o cargo de Síndico, exercendo sua função por meio de seus representantes legais e/ou prepostos previamente definidos, sem qualquer remuneração, sendo que, na primeira Assembleia, por ocasião da instalação do Condomínio, será eleito tão somente o subsíndico, ambos, excepcionalmente, com mandato de 01 (um) ano, de forma a não coincidir o término dos seus mandatos com a renovação Conselho Consultivo.**

**Cláusula 18ª** - O Síndico e o Subsíndico perceberão remuneração, em contrapartida aos serviços prestados ao Condomínio, consistente na isenção do pagamento da taxa de condomínio, e/ou recebimento de um valor mensal a título de ajuda de custo, conforme deliberação da Assembleia Geral Ordinária em cada exercício, que fixará o respectivo valor, a ser pago juntamente com as despesas de condomínio, constando, obrigatoriamente, das previsões orçamentárias anuais.

**Cláusula 19ª** - Na eventualidade do Síndico e Subsíndico cometerem irregularidade grave, o presidente do Conselho Consultivo ou seu substituto imediato, deverá suspender imediatamente o responsável de suas funções e convocar Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre a destituição do mesmo.

§1º - O Síndico e Subsíndico não são responsáveis pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio no exercício regular de suas atribuições. Responderão, todavia, perante terceiros, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que derem causa por culpa ou dolo.

§2º - O Síndico e Subsíndico poderão ser destituídos de suas funções, por deliberação dos condôminos em Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim.

§3º - No caso de destituição, deverão os destituídos continuar no cargo, salvo motivo impeditivo relevante, pelo prazo de trinta dias, dentro do qual será procedida a respectiva substituição, na forma prevista nesta Convenção.

§4º - Na hipótese de ocorrência de "motivo impeditivo relevante" previsto no parágrafo anterior, que torne impossível a permanência do Síndico ou Subsíndico destituído até sua substituição de forma regular, o Subsíndico ou o membro mais votado do Conselho Consultivo assumirá a administração em caráter excepcional e até a investidura do novo eleito, restringindo, porém, suas atividades às medidas urgentes ou inadiáveis que, a seu critério, tenham por finalidade evitar ou prevenir quaisquer prejuízos e atender situações que demandem pronta solução.

**Cláusula 20ª** – O Síndico e Subsíndico, poderão renunciar aos seus cargos, estando, porém, obrigados a comunicarem por escrito a intenção de renúncia ao Conselho Consultivo, com antecedência mínima de trinta dias, dentro do qual será convocada Assembleia Geral Extraordinária para a eleição de substitutos, permanecendo os anteriores no exercício de seus cargos durante o mesmo prazo.

**Cláusula 21ª** – Em qualquer caso, destituição ou renúncia, cessadas as funções do Síndico ou Subsíndico, deverão imediatamente após a Assembleia Geral que aprovou a destituição ou após a aceitação da renúncia, prestar contas de sua gestão ao Conselho Consultivo, entregando desde logo, todos os livros, documentos, pertences e valores que estejam em seu poder, assim como quaisquer outros documentos que interessem ao Condomínio.

**Cláusula 22ª** - No exercício de suas atribuições, o Síndico e o Subsíndico deverão, igualmente, observar e fazer cumprir pelos condôminos, todas as cláusulas, normas e condições gerais, estabelecidas a bem do interesse geral do Condomínio.

**Cláusula 23ª** - Das decisões do Síndico ou Subsíndico caberá recurso junto ao Conselho Consultivo, que se reunirá para deliberar sobre o assunto, informando a decisão às partes envolvidas.

**Cláusula 24ª** - Compete ao Síndico:

- a. representar ativa e passivamente o Condomínio, em Juízo ou fora dele, bem como perante as repartições públicas ou órgãos públicos federais, estaduais ou municipais e terceiros em geral, em assuntos de interesse comum nos limites das atribuições conferidas por Lei ou pela presente Convenção;
- b. superintender a administração geral do Condomínio;
- c. cumprir e fazer cumprir a Lei, Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da Assembleia, submetendo-se à supervisão dos membros do Conselho Consultivo;
- d. admitir, advertir, suspender e demitir os empregados do Condomínio, mediante a aprovação do Conselho Consultivo;
- e. determinar e fiscalizar os serviços dos empregados;
- f. aprovar reparos urgentes e demais obras necessárias à conservação e segurança de quaisquer dependências ou áreas comuns do Condomínio, até o limite estabelecido pela Assembleia Geral;

- g. convocar as Assembleias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e as extraordinárias quando julgar conveniente e sempre que lhe for requerido, fundamentalmente, pelo Conselho Consultivo ou por um grupo de condôminos que representem no mínimo a fração de um quarto dos titulares das unidades do Condomínio, quando se tratar de assunto de interesse do Condomínio;
- h. prestar a qualquer tempo, ao Conselho Consultivo ou a qualquer condômino, informações sobre atos da Administração;
- i. prestar contas de sua gestão, mensalmente, ao Conselho Consultivo e anualmente à Assembleia Geral Ordinária, devidamente documentadas e acompanhadas de relatório, balancetes mensais e anuais, movimento financeiro do Condomínio, inclusive relacionando o saldo bancário, bem como preparo e apresentação de previsão orçamentária para o exercício seguinte;
- j. manter em sua guarda, além de livros contábeis necessários ao exercício da Administração, com sua escrituração e lançamentos rigorosamente em dia, os livros de Atas das Assembleias Gerais, de Presença, Caixa e Comprovante de Despesas, todos eles devidamente abertos, rubricados e encerrados por três membros do Conselho Consultivo, entregando-os rigorosamente em ordem, ao seu substituto, eleito em Assembleia Geral;
- k. proceder à cobrança, inclusive em Juízo, das quotas que couberem aos condôminos, na proporção das suas frações ideais, das despesas normais ou extraordinárias do Condomínio, aprovadas pela Assembleia Geral, assim como das multas e de quaisquer outras penalidades pecuniárias cabíveis por infração legal ou das disposições desta Convenção;
- l. dar imediato conhecimento à Assembleia Geral da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do Condomínio;
- m. realizar o seguro geral do Condomínio contra risco de incêndio e/ou outros sinistros;
- n. manter serviços permanentes de portaria e de segurança, estabelecendo vigilância contínua em todo o Condomínio, assim como manter o sossego e respeito aos bons costumes, no âmbito do Condomínio.
- o. exercer a administração interna do Condomínio, no que diz respeito a sua vigilância, limpeza, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;
- p. comunicar aos condôminos, nos oito dias subsequentes às Assembleias, o que tiver sido deliberado nas mesmas;
- q. praticar todos os atos que lhe atribuírem a presente Convenção e o Regimento Interno.
- r. Movimentar as contas e demais aplicações financeiras do Condomínio, mediante assinatura em conjunto com o presidente do Conselho ou seu substituto, sendo que, no impedimento do síndico, a movimentação será efetuada pelo subsíndico, sempre em conjunto com o presidente do Conselho ou seu substituto.

**Cláusula 25ª – Compete ao Subsíndico:**

- a. auxiliar na administração em estreita colaboração com o Síndico;
- b. zelar pela ordem interna de seus respectivos blocos e pelo fiel cumprimento desta Convenção, levando ao conhecimento do Síndico quaisquer irregularidades que constatar, a fim de que sejam tomadas as providências que se fizerem necessárias e aplicadas as multas e penalidades cabíveis;
- a. colaborar com o Síndico e com o Conselho Consultivo na elaboração de previsão orçamentária a ser apresentada em cada exercício à consideração da Assembleia Geral Ordinária.
- b. Substituir o síndico em suas atribuições, nas suas ausências ou impedimentos.

**Cláusula 26ª – O Condomínio terá um Conselho Consultivo composto de três membros efetivos e respectivos suplentes, eleitos pela Assembleia Geral, dentre os condôminos residentes no Condomínio, com mandato de dois anos, permitida a reeleição.**

**Cláusula 27ª – Compete ao Conselho Consultivo:**

- a. Assessorar o Síndico e o Subsíndico na solução de problemas ligados à vida condominial;

- b. mediante solicitação do Síndico, do Subsíndico e de condôminos, intervir em impasse entre eles criado, visando solucioná-lo;
- c. comunicar aos condôminos, por escrito, eventuais irregularidades na gestão do Condomínio;
- d. autorizar reparos, reformas ou serviços em unidades, quando ocorrer a hipótese prevista no §2º da cláusula 42ª desta Convenção;
- e. abrir, encerrar e rubricar os livros próprios da Administração, assim como os livros de Atas de suas reuniões e das Assembleias Gerais, e ainda do livro de Presença;
- f. julgar os recursos interpostos pelos condôminos dos atos do Síndico, inclusive a aplicação de multas por infrações das disposições desta Convenção, devendo tais recursos serem apreciados em reuniões ordinárias, com a presença dos Conselheiros e, depois de registrada as respectivas decisões no livro de Atas de Reuniões, comunicá-las, por escrito, ao Síndico para os devidos fins e ao(s) recorrente(s) através de notificação;
- g. aprovar e fiscalizar os atos do Síndico e Subsíndico, supervisionando a administração geral do Condomínio.
- h. cumprir e fazer cumprir a Lei, esta Convenção e o Regimento Interno;
- i. suspender o Síndico e Subsíndico de suas funções na eventualidade de uma contravenção ou irregularidade grave, a seu critério;
- j. aprovar a admissão, suspensão ou demissão dos empregados propostas pelo Síndico.
- k. colaborar com a Administração na fiscalização dos serviços comuns de conservação e limpeza relativos ao edifício, mantendo regularmente contato com a mesma, em nome dos condôminos, com objetivo de solucionar, rapidamente e sempre que possível, questões ou problemas de rotinas
- l. examinar mensalmente e anualmente as contas e balancetes apresentados pelo Síndico, devendo oferecer parecer escrito dos Conselheiros, a ser lido na Assembleia Geral;
- m. auxiliar o síndico na elaboração e apresentação da Previsão Orçamentária para aprovação na Assembleia Geral Ordinária de cada ano;
- n. fiscalizar o emprego fiel das verbas orçamentárias aprovadas pela Assembleia Geral;
- o. aprovar, juntamente com o síndico, o orçamento das obras necessárias, com observância das limitações regulares e do aprovado em Assembleia Geral;
- p. administrar o Sistema de Lazer, podendo criar comissões específicas para tal fim;
- q. acompanhar a situação financeira do Condomínio, bem como a movimentação das contas e aplicações, auxiliando o síndico na administração das contas do Condomínio.

**Cláusula 28ª** – O Conselho Consultivo reunir-se-á ordinariamente uma vez por mês e extraordinariamente a pedido de qualquer de seus membros, ou do Síndico ou Subsíndico, mediante convocação por escrito, do presidente do Conselho.

§1º - A presença dos Conselheiros às reuniões será obrigatória, perdendo o mandato o Conselheiro que faltar a três reuniões consecutivas salvo por motivo de moléstia ou, mediante justificativa aceita pelos demais conselheiros, cabendo aos suplentes, nos casos de licença e vacância, exercerem automaticamente a substituição dos membros efetivos.

§2º - Das reuniões do Conselho Consultivo, serão lavradas Atas no “Livro de Reuniões do Conselho Consultivo”, com termos de abertura e encerramento, assinados pelos seus membros e cujas folhas deverão ser rubricadas.

§3º - As despesas com aquisição de material e as de expediente necessárias ao regular funcionamento do Conselho Consultivo serão atendidas mensalmente pelo Síndico, como encargo normal do Condomínio.

## **CAPÍTULO V - DAS ASSEMBLEIAS:**

**Cláusula 29ª** - As Assembleias Gerais serão realizadas anualmente em caráter ordinário, por convocação do Síndico ou Administradora, ou a qualquer tempo em caráter extraordinário, por convocação dos mesmos ou do Conselho Consultivo, ou ainda por condôminos que representem no mínimo a fração de um quarto dos titulares de apartamentos do Condomínio.

§1º - As convocações que deverão ser feitas com a antecedência mínima de oito dias indicarão o resumo da “Ordem do Dia”, a data, a hora e o local da Assembleia, e serão assinados por quem as convocar.

§2º - As convocações deverão ser protocoladas para os apartamentos dos condôminos ou endereçadas mediante carta registrada para o endereço dos titulares das unidades que estiverem desocupadas, sendo também divulgadas pela sua afixação obrigatória nos quadros de avisos do Condomínio.

§3º - A Assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião, nos termos do artigo 1.354 do Código Civil.

**Cláusula 30ª** - As Assembleias Gerais serão instaladas, em primeira convocação, com a presença dos condôminos que representem no mínimo metade mais um dos titulares das unidades que compõem o Condomínio e com qualquer número em segunda convocação, que ocorrerá no mínimo meia hora depois da primeira, permitidas ambas convocações por um só anúncio ou edital.

§1º – Antes de iniciar-se a reunião, cada condômino lançará no “Livro de Presença”, o seu nome e assinatura, e a indicação precisa da unidade de que é proprietário.

§2º - Tratando-se de Assembleia cuja Ordem do Dia contenha itens com quórum especial previsto em Lei ou na presente Convenção, deverá ser observado o quórum mínimo exigido tanto na primeira convocação quanto na segunda, sendo que se não for atingido o quórum necessário a votação dos itens não poderá ser efetuada

**Cláusula 31ª** - As Assembleias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá entre os presentes, o secretário, que deverá lavrar a Ata dos trabalhos em livro próprio, não sendo permitido ao Síndico ou Subsíndico, presidir ou secretariar os trabalhos da Assembleia.

§único – Quando for contratada empresa especializada em administração de condomínios, caberá a esta, por meio de seus prepostos, presidir e secretariar as assembleias.

**Cláusula 32ª** – Nas deliberações das Assembleias Gerais somente o titular ou um dos titulares de unidade terá direito a um voto relativo à sua unidade, conforme § único do artigo 1.352 do Código Civil, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculados sobre o número de presentes, verificados pelas assinaturas lançadas no “Livro de Presença”.

§1º - Será exigida maioria qualificada ou unanimidade para as matérias a que sejam previstas em Lei e pela presente Convenção.

§2º - Havendo mais de um proprietário de uma mesma unidade autônoma, deverão estes escolherem qual deles será o representante, que deverá se credenciar na Assembleia para as votações.

§3º - É lícito fazer-se o condômino representar, nas Assembleias, por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio Síndico ou Subsíndico.

§4º - Os condôminos em atraso com suas obrigações condominiais, quer sejam habituais ou excepcionais, poderão participar das Assembleias Gerais, porém não terão direito a voto.

**Cláusula 33ª** – A Assembleia Geral Ordinária, realizar-se-á obrigatoriamente até a segunda quinzena de março de cada ano e a ela compete:

- a. discutir e aprovar o relatório das contas apresentadas pelo Síndico referentes ao ano findo, que serão previamente submetidas ao exame do Conselho Consultivo, que sobre elas emitirá parecer, juntamente com os livros fiscais, documentos de despesas e receitas, contas correntes bancárias, bem como o balancete do respectivo exercício;
- b. deliberar sobre a previsão orçamentária do ano em curso destinada às despesas normais de conservação do Condomínio, das dependências e demais partes comuns, manutenção de seus serviços e correlatas, determinando e fixando, quando necessário, as contribuições dos condôminos para a constituição ou reposição do “Fundo de Reserva”, observando-se os limites e condições previstos nesta Convenção.
- c. eleger o Síndico, Subsíndico e os membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo;
- d. fixar a remuneração do Síndico, Subsíndico e dos funcionários do Condomínio, quando contratados diretamente;
- e. aprovar a contratação de administradora para prestação de serviços ao Condomínio;
- f. apreciar as demais matérias constantes da “Ordem do Dia”;
- g. deliberar sobre assuntos de interesse geral;
- h. modificar a Convenção e o Regimento Interno, observado o quórum mínimo de 2/3 exigido.

§1º - O Síndico e Subsíndico disponibilizarão nos locais próprios do Condomínio, e com antecedência mínima de quinze dias da data da Assembleia, cópias de seu relatório, de suas contas e da previsão orçamentária para o ano em curso, assim como dos pareceres do Conselho Consultivo.

§ 2º - No caso de eleição dos membros do Conselho Consultivo, o presidente da Assembleia Geral ordenará os respectivos conselheiros, por maioria dos votos recebidos conforme resultados das votações.

**Cláusula 34ª** – As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Síndico sempre que for necessário deliberar sobre assunto de solução urgente, nos casos em que forem por eles julgados convenientes, quando lhes for requerido nas condições previstas na alínea “g” da cláusula 24ª, ou ainda, convocada diretamente por condôminos que representem no mínimo um quarto do Condomínio, observados para a sua convocação, em qualquer hipótese, o processo e prazos determinados pela cláusula 29ª, competindo a tais Assembleias:

- a. apreciar as matérias constantes da “Ordem do Dia”;
- b. destituir o Síndico ou Subsíndico, a qualquer tempo, desde que convocadas especialmente para esse fim;
- c. modificar a presente Convenção ou o Regimento Interno, observado o quórum mínimo de 2/3 exigido;
- d. modificar a estrutura ou o aspecto arquitetônico do prédio ou o destino do Condomínio, observado o quórum especial exigido ;
- e. realização de inovação que não seja de caráter essencial, a juízo do Conselho Consultivo;

**Cláusula 35ª** – Os resultados das votações nas Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, salvo quando exigido *quórum* especial, serão tomadas em primeira convocação por maioria dos votos dos condôminos presentes que representem no mínimo metade das frações ideais e em segunda convocação por maioria dos votos dos condôminos presentes verificado pelas assinaturas lançadas no “Livro de Presença”, nos termos dos artigos 1.352 e 1.353 do Código Civil.

§único – Será exigida maioria qualificada ou unanimidade nos seguintes casos:

- a. maioria que represente, no mínimo, dois terços da totalidade dos condôminos, para a realização de benfeitorias voluptuárias de interesse geral do Condomínio, nos termos do artigo 1.341 do Código Civil;
- b. maioria que represente, no mínimo, a maioria dos condôminos, para a realização de benfeitorias úteis de interesse geral do Condomínio, nos termos do artigo 1.341 do Código Civil;
- c. maioria que represente, no mínimo, dois terços da totalidade dos condôminos, para aprovar modificação desta Convenção e do Regimento Interno na forma de seus regulamentos, nos termos do artigo 1.351 do Código Civil;
- d. maioria que represente, no mínimo, dois terços dos condôminos restantes, para deliberar sobre a cobrança de multa do condômino infringente dos deveres previstos nesta Convenção, quando não houver disposição expressa de sua aplicação, nos termos do §2º do artigo 1.336 do Código Civil;
- e. maioria absoluta da totalidade dos condôminos, para deliberar a respeito da destituição do Síndico ou Subsíndicos, nos termos do artigo 1.349 do Código Civil;
- f. maioria dos condôminos que representem metade mais uma das frações ideais para aprovação de reconstrução ou venda no caso da edificação ser total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, nos termos do artigo 1.357 do Código Civil;
- g. maioria dos condôminos que representem pelo menos dois terços do total das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a oitenta por cento do terreno e coisas comuns, para decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação no caso previsto na cláusula 44ª desta Convenção.
- h. unanimidade para aprovar a mudança de destinação do edifício ou de unidade autônoma, nos termos do artigo 1.351 do Código Civil;
- i. unanimidade para aprovar a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades autônomas, nos termos do artigo 1.343 do Código Civil;
- j. unanimidade para aprovar quaisquer modificações na fachada e no aspecto arquitetônico do Condomínio, atendidas sempre as mesmas normas, condições, restrições e estipulações de caráter geral;
- k. maioria dos condôminos que representem pelo menos 2/3 (dois terços) do total das unidades e frações ideais correspondentes para aprovar a realização de quaisquer reparos ou reformas que possam afetar as partes externas dos apartamentos e parte de propriedade comum exceto o disposto na alínea anterior;
- l. será exigida ainda, maioria qualificada ou unanimidade nas deliberações para as quais a lei imponha uma ou outra.

**Cláusula 36ª** – A boa ordem dos trabalhos das Assembleias Gerais será mantida pelo presidente da mesa, que poderá advertir o orador impertinente e mandar retirar-se do recinto que por qualquer forma estiver perturbando as deliberações.

**Cláusula 37ª** - As decisões tomadas pelos condôminos em suas Assembleias serão registradas em livro de Atas aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Consultivo, a quem caberá guarda do referido livro, devendo as Atas serem subscritas pelo presidente e pelo secretário e acompanhadas da lista de presença da Assembleia.

**Cláusula 38ª** - As deliberações das Assembleias, regularmente convocadas e instaladas, serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cabendo aos membros da Administração executá-las e fazê-las cumprir.

§único – Os membros da Administração, no prazo de oito dias subsequentes às Assembleias Gerais, afixarão em lugares próprios do Condomínio, as deliberações nelas tomadas e enviarão por cartas registradas ou protocoladas, cópias das mesmas deliberações a todos os condôminos.

**Cláusula 39ª** – Se a Assembleia Geral deixar de se realizar para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, dentro de quinze dias após a data de sua designação, caberá ao Juízo competente decidir a respeito, mediante requerimento do Síndico ou dos condôminos, consoante estabelece o artigo 27 da Lei 4.591/64 combinado com §2º do artigo 1.350 do Código Civil.

#### **CAPÍTULO VI - DO FUNDO DE RESERVA:**

**Cláusula 40ª** – Para atender as despesas com as obras de conservação, reparos urgentes e reformas necessárias, até o limite estabelecido em Assembleia Geral e demais encargos não previsto no orçamento anual, poderá ser instituído um “Fundo de Reserva” para aplicação na amortização das despesas que forem mandadas resgatar com ele, através de deliberação em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada, cujo montante em cada ano, corresponderá no mínimo a cinco por cento do respectivo orçamento anual aprovado, devendo ser depositado em caderneta de poupança ou outra aplicação pelo Síndico e repostado quando sofrer diminuição, com observância, porém, quanto às contribuições dos condôminos destinadas a esse fim, do limite estabelecido na alínea “a” do parágrafo primeiro desta cláusula.

§ único - O “Fundo de Reserva” será assim constituído e integrado:

- a. pela taxa de, no mínimo cinco por cento sobre a contribuição mensal de cada condômino para custeio das despesas comuns e ordinárias do Condomínio, cobrada juntamente com a contribuição condominial;
- b. pelos saldos acumulados no fim de cada exercício, se outra destinação não lhes for dada pela Assembleia Geral, conforme estabelecido na parte final da cláusula 15ª.

#### **CAPÍTULO VII – DO SEGURO DE INCÊNDIO E RESPONSABILIDADE CIVIL DA DEMOLIÇÃO E RECONSTRUÇÃO:**

**Cláusula 41ª** – O Condomínio fica obrigado a manter todas as dependências de uso comum e sua(s) edificação(ões) segurada(s) contra riscos de incêndio e outros sinistros, ou qualquer acidente físico que o destrua no tocante ao todo ou em parte, bem como o de responsabilidade civil pela sua existência, uso e manutenção, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do Condomínio, que deverá ser rateado entre os condôminos, fazendo-se seguro por valor não inferior ao seu valor real em Companhia de livre escolha do Conselho Consultivo, fixando-se na apólice os valores de cada unidade autônoma.

§ único – Caberá à cada condômino individualmente assegurar sua unidade autônoma, as benfeitorias ou melhoramentos introduzidos na mesma, aumentar por sua conta exclusiva o valor do seguro, arcando com as despesas respectivas diretamente à Companhia Seguradora.

**Clausula 42ª** – Ocorrendo sinistro total ou que destrua mais de dois terços das as dependências de uso comum e sua(s) edificação(ões), ou ameaça de ruína, os condôminos se reunirão em Assembleia Geral Extraordinária no prazo máximo de quinze dias, e deliberarão sobre sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por *quórum* mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do terreno.

§1º - No caso de ser rejeitada a proposta de reconstrução, far-se-á a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

§2º - No caso de ser aprovada a reconstrução, o valor do seguro será utilizado para tal fim, tendo a reconstrução que guardar obrigatoriamente o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna, sendo que, se a indenização paga pela Companhia Seguradora não for suficiente para atender as despesas, concorrerão os condôminos, na proporção de suas quotas-partes no Condomínio para pagamento do excesso, hipótese em que a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, podendo então a maioria adquirir as partes dos dissidentes, na forma do disposto nos artigos 14 e seguintes da Lei 4.591/64.

**Cláusula 43ª** – Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços condomínio ou de qualquer dos edifícios que o componham, o Síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos das partes danificadas.

**Cláusula 44ª** – Por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou ainda, em caso de condenação de qualquer das dependências de uso comum e/ou sua(s) edificação(ões) pela autoridade pública, ou nos demais casos previstos pela Lei 6.709/79, os condôminos que representem pelo menos dois terços do total das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a oitenta por cento do terreno e coisas comuns, poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação. A minoria não ficará obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no artigo 15 da Lei 4.591/64.

§ único - O mesmo procedimento do “caput” deverá ser observado no caso de desgaste, pela ação do tempo, das unidades habitacionais de uma edificação, que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída.

**Cláusula 45ª** - O condomínio atendendo as normas da legislação respectiva fará o seguro de acidente de trabalho em Instituto de Previdência ou Companhia de Seguro escolhida pelo Conselho Consultivo.

## **CAPÍTULO VIII – DOS DIREITOS, DEVERES E PROIBIÇÕES:**

**Cláusula 46ª** - Constituem direitos dos condôminos de acordo com o artigo 1.335 do Código Civil:

- a. Usar, gozar, fruir e livremente dispor de sua unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino, desde que não prejudiquem a segurança e solidez da unidade autônoma e das dependências de uso comum e sua(s) edificação(ões), não causem danos aos demais condôminos e não lhes prejudiquem iguais direitos, não infrinjam as normas legais e os preceitos desta Convenção e seu regulamento, assim como demais obrigações estabelecidas a bem do interesse social comunitário;
- b. Construir, reformar, modificar ou ampliar a CASA PADRÃO, podendo inclusive alterar a fachada independentemente de anuência dos demais condôminos, desde que seja respeitado o espaço máximo destinado à ocupação da edificação, e desde que observadas as normas edilícias constantes da NGB do Complexo Urbanístico Aldeias do Cerrado e as normas suplementares instituídas pela Convenção do Condomínio e seus regulamentos, devendo sempre os respectivos projetos ser aprovados por todos os Órgãos Públicos competentes e pelos órgãos constituídos pela Convenção do Condomínio para tal fim, independentemente de qualquer anuência dos demais condôminos. **Os condôminos que pretenderem alterar o projeto de construção das Casas Padrão, serão os únicos e exclusivos responsáveis por todas as diligências e despesas decorrentes da aprovação do projeto substitutivo perante os poderes públicos competentes e**

**Órgãos representantes do Condomínio, assim como, as despesas pertinentes ao seu arquivamento e respectiva averbação junto ao Registro Imobiliário.**

- c. usar e gozar das partes comuns do edifício, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior, sendo obrigado a todos a zelar e a contribuir para o bom nome do Condomínio;
- d. comparecer às Assembleias e nelas discutir e votar livremente, desde que estejam quites com as contribuições condominiais;
- e. examinar a qualquer tempo, mediante solicitação prévia e em horário a combinar, os livros e arquivos da administração do Condomínio, pedindo esclarecimentos e providências ao administrador, Síndico, Subsíndico e Conselho Consultivo;
- f. levar ao conhecimento do Síndico, Subsíndico ou Conselho Consultivo, quaisquer irregularidades que tomar conhecimento, solicitando ou sugerindo providências.

**Cláusula 47ª** - Constituem deveres dos condôminos nos termos do artigo 1.336 do Código Civil:

- a. contribuir para as despesas do Condomínio, **na proporção de suas frações ideais**;
- b. não realizar obras que comprometam a segurança das dependências de uso comum e sua(s) edificação(ões);
- c. obedecer as normas desta Convenção, do Regulamento de Uso, do Regulamento do Sistema de Lazer e todas as normas edilícias para construção, reforma, modificação ou ampliação da CASA PADRÃO, respeitando-se sempre os padrões construtivos adotados para o Condomínio;
- d. dar às suas partes a mesma destinação que tem o condomínio, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º – O descumprimento de qualquer dos deveres estabelecidos nesta cláusula, sujeitará o transgressor às penalidades previstas na legislação pertinente e nesta Convenção.

§ 2º - O Condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios, além de multa no percentual máximo permitido na legislação vigente.

§ 3º - Todas as alterações, reparos ou reformas que possam afetar as partes de propriedade comum a todos, dependem da concordância de 2/3 (dois terços) dos condôminos e de autorização prévia do Conselho Consultivo do Condomínio que deverá verificar se respectivos projetos atendem às restrições da presente Convenção, sem prejuízo da aprovação pelos públicos órgãos competentes, ficando o infrator sujeito às sanções aplicáveis na forma da presente Convenção.

**Cláusula 48ª** – É expressamente proibido aos condôminos, sob pena de sujeitarem-se às sanções previstas na legislação pertinente e nas normas desta Convenção:

- a. realizar qualquer construção, reforma, modificação ou ampliação da CASA PADRÃO em desobediência às normas edilícias legais, assim como, às normas convencionais estabelecidas nesta Convenção e seus anexos;
- b. destinar a unidade à utilização diversa da finalidade do Conjunto Residencial, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;
- c. embaraçar o uso das partes comuns aos demais condôminos.
- d. Realizar qualquer obra de reparo ou reforma nas partes de propriedade comum sem aprovação em Assembleia e prévia ciência e autorização do Conselho Consultivo e da Assembleia Geral, quando assim determinado.

§ único - O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista nesta Convenção, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo ao Síndico e/ou Subsíndico, com

autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

#### **CAPÍTULO IX – DO REGIMENTO INTERNO:**

**Cláusula 49ª** – O Condomínio reger-se-á ainda, para todos os efeitos, além das disposições legais e da Convenção do Condomínio, pelo Regimento Interno na forma do Regulamento de Uso (ANEXO I) e do Regulamento do Sistema de Lazer e Sedes Sociais (ANEXO II), de acordo os instrumentos anexos, que, devidamente rubricados pela Incorporadora ou pelo Síndico ou pelo presidente a Assembleia que a constituir e/ou alterar, fica fazendo parte integrante da presente Convenção.

#### **CAPÍTULO X - DAS PENALIDADES:**

**Cláusula 50ª** - As contribuições ordinárias e extraordinárias de condomínio pagas após os vencimentos fixados nesta convenção, em conformidade com o §3º do artigo 12 da Lei nº 4.591/64 combinado com o §1º do artigo 1.336 do Código Civil, sujeitar-se-ão à multa de mora e aos juros calculados sobre o valor do débito corrigido, nos percentuais máximos permitidos pela legislação vigente à época do pagamento.

§único – O inadimplente fica ainda sujeito à cobrança judicial a partir do atraso da segunda mensalidade, sem prejuízo de sua responsabilidade pelas custas, honorários de advogados e demais cominações de direito.

**Cláusula 51ª** - Qualquer condômino que por ato próprio ou de pessoas residentes ou que por qualquer título ocupem sua unidade, ainda que transitoriamente ou eventualmente, infringir a presente Convenção e Regimento Interno, não cumprir os deveres neles relacionados ou atentar contra as proibições por eles previstas, nos termos do § 2º do artigo 1.336 e artigo 1.337 do Código Civil, sujeitar-se-á ao pagamento de multa equivalente a até cinco vezes o valor da contribuição condominial ordinária lançada no mês anterior sobre a respectiva unidade autônoma, a ser aplicada pelo síndico, conforme definição abaixo:

1ª infração - advertência escrita protocolada ao condômino

2ª infração – 50% do valor da taxa condominial vigente

A partir da 3ª infração – o dobro da multa aplicada anteriormente, até o limite de 05 (cinco) vezes o valor da taxa condominial, que será reaplicada a cada nova infração, observado o interstício de 02 (dois) anos, quando a pontuação será reiniciada.

§1º - O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação em Assembleia Geral.

§2º - Sobre as multas aplicáveis pelo Síndico caberá recurso do condômino ao Conselho Consultivo.

**Cláusula 52ª** - As multas e penalidades previstas nesta Convenção serão aplicadas sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais aplicáveis ao transgressor, apuradas judicialmente.

#### **CAPÍTULO XI -DAS DISPOSIÇÕES FINAIS, GERAIS E TRANSITÓRIAS:**

**Cláusula 53ª** - Considera-se aprovada a presente Convenção, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários e ocupantes a qualquer título, nos termos do §2º do artigo 9º da Lei 4.591/64.

**Cláusula 54ª** - É vetada qualquer alteração na estrutura e concepção arquitetônica nas partes de uso comum do Condomínio sem a prévia anuência dos autores do projeto, nos termos da legislação em vigor.

**Cláusula 55ª** - Tendo em vista que o presente Condomínio está inserido no “COMPLEXO URBANÍSTICO ALDEIAS DO CERRADO”, uma vez que será implantado numa das 15 Quadras Residenciais compostas por lotes únicos do referido Complexo, o qual conterà ainda 04 Quadras Comerciais compostas por 41 lotes e 01 Comercio Local composto por 05 lotes, além das demais áreas públicas (ELUP, EPC e Sistema Viário), o presente Condomínio, a fim de defender todos os direitos e interesses do Condomínio em relação a convivência geral do referido Complexo Urbanístico, obrigatoriamente, deverá associar-se à Associação Master dos Proprietários do Complexo Urbanístico Aldeias do Cerrado, quando esta vier a ser constituída, a qual terá por objetivo principal e em carater suplementar ao Poder Público local, a obrigação de zelar pelos interesses de todos os Condomínios que vierem a ser constituídos nas Quadras Residenciais e dos representantes das Quadras Comerciais e Comercio Local do Complexo Urbanístico no que diz respeito a manutenção, conservação e uso comum de todas suas áreas públicas.

**Cláusula 56ª** - Os proprietários se obrigam por si, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título, ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições da presente convenção, obrigando-se ainda, a fazer constar nos contratos de venda, locação ou outra forma de oneração das unidades autônomas, a obrigação ora assumida.

**Cláusula 57ª** – A Incorporadora tem a prerrogativa de contratar a administradora do condomínio durante o primeiro mandato em que exercerá a função de Síndico, ou seja, pelo prazo de 24 meses a partir da data de instalação do condomínio.

**Cláusula 58ª** - É permitido à INCORPORADORA e à empresa de corretagem por ela escolhida, manter placas de venda na frente do CONDOMÍNIO, bem como autorizar a permanência de corretores de plantão, em partes de propriedade e uso comuns do condomínio, ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários, mesmo após a instalação do condomínio, enquanto dita INCORPORADORA tiver unidades autônomas à venda.

**Cláusula 59ª** - É permitida à INCORPORADORA e à construtora do condomínio, a fixação de placa de bronze ou similar, com sua logomarca, junto à portaria do condomínio, sendo que os condôminos não a poderão retirar.

**Cláusula 60ª** - Fica concedido à INCORPORADORA direito de manter seu logotipo, ou outro sinal indicativo dos seus nomes e atividades empresariais, nas dependências internas e externas das áreas comuns, arcando ela, INCORPORADORA, com os respectivos custos e responsabilidades.

**Cláusula 61ª** – A presente Convenção, ora estatuída pelo(s, a, as) proprietário(s, a, as) do terreno, ora INCORPORADORA, onde fará construir as unidades de fins exclusivamente residenciais, destinado a venda a terceiros, obriga a todos os condôminos indistintamente, seus sub-rogados, herdeiros e sucessores a qualquer título e a aludida Convenção somente poderá ser alterada ou modificada em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada, devendo sempre ser atendido em qualquer hipótese, o interesse geral do Condomínio.

**Cláusula 62ª** – Os casos omissos na presente Convenção, reger-se-ão pela legislação pertinente em vigor e serão resolvidos pela deliberação dos condôminos em Assembleia Geral.

**Cláusula 63ª** - Fica eleito o foro da Comarca da situação do imóvel, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para as questões oriundas deste instrumento, arcando a parte

faltosa com as custas judiciais e honorários de advogado da parte inocente, desde já arbitrados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO DO**  
**CONDOMÍNIO DENOMINADO**  
**“RESIDENCIAL DAS SUCUPIRAS”**

**A – PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA**

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 Nº 5350000034-8 e no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica / MF sob o nº 00.359.877/0001-73.

**B – TERRENO CONDOMINIAL:**

**LOTE 01 DA QUADRA RESIDENCIAL QR 4 DO LOTEAMENTO DENOMINADO COMPLEXO URBANÍSTICO ALDEIAS DO CERRADO**, localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico, em Brasília/DF, com área de 211.915,62m<sup>2</sup>, objeto da **matrícula nº 130.380** do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Brasília/DF, onde o mesmo encontra-se perfeitamente descrito e caracterizado, dispensando-se sua repetição neste instrumento.

**C – TÍTULO DE PROPRIEDADE:**

O imóvel acima descrito foi adquirido pela proprietária em área maior, através da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada às fls. 007/010, do Livro nº 2628-E, em 12/04/2006, rerratificada por outra às fls. 176, do Livro nº 2660-E, em 31/08/2006, ambas pelo Cartório do 1º Ofício de Notas de Brasília/DF, devidamente registrada sob nº 1 na matrícula nº 99.688 do 2º Ofício de Registro de Imóveis local de Brasília/DF.

**D – OBJETO DA INCORPORAÇÃO:**

Conforme projeto aprovado pela Administração local e tendo recebido o Alvará de Construção, conforme documentos em anexo; a proprietária obteve aprovação para implantar no terreno acima descrito **UM CONJUNTO RESIDENCIAL que ficará situado no Lote 01 da Quadra Residencial QR 4 do loteamento denominado Complexo**

**Urbanístico Aldeias do Cerrado, localizado na região administrativa do Jardim Botânico, em Brasília/DF, e será assim constituído:**

- **Edificações Principais:**

282 UNIDADES AUTÔNOMAS compostas pelos Lotes de Terreno distribuídas em 13 Quarteirões identificados pelas letras "A" à "M", sendo que em cada Unidade Autônoma foi aprovado o projeto para construção de uma CASA PADRÃO com área construída de 153,037m<sup>2</sup> e os seguintes ambientes: garagem, varanda, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, "WC" de empregada, despensa, corredor, lavabo, "WC", três quartos, sendo um tipo suíte.

- **Edificações Complementares:**

01 Portaria contendo sala de administração, dois vestiários (masculino e feminino), uma copa e acessos de entrada e saída de veículos e pedestres;

16 Vias de circulação interna designadas pelos números 1 à 16;

01 Área Verde (Cinturão Verde) identificada pelo nº 1;

01 Área Verde (Praça) identificada pelo nº 2;

01 Reservatório de Água; e

01 Área de Lazer que contempla:

- 01 Campo de Futebol,
- 01 Quadra de Tênis,
- 01 Quadra Poliesportiva,
- 01 Praça, e
- 04 Sedes Sociais a saber:
  - ❖ 01 Espaço Gourmet contendo varanda, salão, "WC" masculino e "WC" feminino com "hall".
  - ❖ 01 Salão de Festas contendo salão, cozinha, "hall" de banheiros, "WC" masculino e "WC" feminino.
  - ❖ 01 Espaço de Lazer contendo espaço "fitness", sala de ginástica, sala de descanso, sala de jogos, circulação, "WC" masculino e "WC" feminino.
  - ❖ 01 Quiosque para churrasco contendo churrasqueira, "WC" masculino e "WC" feminino.

## **E) DO CONDOMÍNIO:**

Sobre o referido conjunto será instituído e especificado um CONDOMÍNIO EDILÍCIO nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, especialmente observados os artigos 7º, 8º e 48, regulamentada pelo Decreto nº 55.815, de 8 de março de 1965, e Lei nº 4.864 de 29 de dezembro de 1965, e pelos artigos 1331 a 1358 Lei nº 10.406 de 10/01/2002 (Código Civil), o qual receberá a denominação de **RESIDENCIAL DAS SUCUPIRAS** e será composto por partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum, a saber:

### **PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA:**

As partes de propriedade exclusiva são as **UNIDADES AUTÔNOMAS** compostas pelas **Áreas de Uso Exclusivo**, num total de **282 unidades**, distribuídas em 13 Quarteirões identificados pelas letras "A" à "M", sendo que em cada Área de Uso Exclusivo foi aprovado o projeto para construção de uma CASA PADRÃO com área construída de 153,037m<sup>2</sup> e os seguintes ambientes: garagem, varanda, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, "WC" de empregada, despensa, corredor, lavabo, "WC", três quartos, sendo um tipo suíte.

Cada Área de Uso Exclusivo, cuja descrição encontra-se no Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias arquivados no processo de registro do loteamento denominado Complexo Urbanístico Aldeias do Cerrado, será de uso exclusivo de seus adquirentes (condôminos), do qual uma parte correspondente a 50% (cinquenta por cento) da área do terreno corresponde ao espaço máximo destinado à edificação (incluindo a CASA e Áreas de lazer como churrasqueira, salão de festas, varandas, piscinas, etc.) e a parte restante, ou seja, 50% (cinquenta por cento)

corresponde aos espaços destinados aos jardins e quintais, nos termos do Artigo 8º Da Lei nº 4.591/64; correspondendo ainda à cada UNIDADE AUTÔNOMA, proporcionalmente à área total de superfície da respectiva Área de Uso Exclusivo, uma participação nas áreas construídas e áreas livres de uso comum do condomínio, sendo que todas as áreas: Área de Uso Exclusivo (terreno composto pela área destinada à edificação e área de jardim e quintal), área construída de uso privativo (CASA PADRÃO), área livre de uso comum (vias, passeios, áreas verdes, etc), área construída de uso comum (portaria, sistema de lazer etc.) e fração ideal da Unidade Autônoma no todo do terreno, encontram-se discriminadas no quadro da NBR 12.721 anexo ao presente instrumento.

**Tendo em vista que as frações ideais do terreno foram calculadas proporcionalmente em relação à área total da área de uso exclusivo (área de terreno composto pela área destinada à edificação mais área destinada aos jardins e quintais), fica estabelecido que a CASA PADRÃO poderá ser alterada interna e externamente desde que seja respeitado o espaço máximo destinado à ocupação da edificação na proporção de 50% (cinquenta por cento) da área total da área de uso exclusivo, sendo permitida sua ampliação limitada a até uma vez a área total da área de uso exclusivo e com verticalização máxima de até dois pavimentos além de um subsolo optativo; e, nos 50% (cinquenta por cento) restantes, destinado a quintal e jardim, deverá ser garantida uma área verde permeável ajardinada e/ou arborizada mínima correspondente a 38% (trinta e oito por cento) da área total da área de uso exclusivo dentro de seus limites, podendo, para esse efeito, computarem-se as FAIXAS DE RECUOS, de forma que: 60% (sessenta por cento) do RECUO frontal e do RECUO lateral devem, obrigatoriamente, permanecer permeáveis e 100% (cem por cento) do RECUO de fundos devem, obrigatoriamente, permanecer permeáveis.**

Em qualquer alteração e/ou ampliação da CASA PADRÃO deverão ser observadas as demais normas edilícias constantes da NGB do Complexo Urbanístico Aldeias do Cerrado e eventuais normas suplementares instituídas pela Convenção do Condomínio, devendo sempre os respectivos projetos ser aprovados por todos os Órgãos Públicos competentes, bem como, analisadas e adequadas perante os órgãos constituídos pela Convenção do Condomínio para tal fim, independentemente de qualquer anuência dos demais condôminos, ficando desde já autorizada a Sr.ª Oficiala de Registro de Imóveis a fazer constar de forma destacada esta situação no respectivo Registro da Incorporação, assim como, a realizar todo e qualquer ato que se fizer necessário mediante apresentação de requerimento acompanhado dos documentos necessários por eventuais interessados.

Toda e qualquer alteração nos projetos de construção das Casas Padrão, ainda que dela resulte aumento de área construída, não terá reflexo algum na correspondente fração ideal de terreno, mantidos os percentuais estabelecidos no Quadro de Áreas (NBR 12.721) anexo ao presente, isto porque, adotou-se no cálculo das frações ideais de terreno o critério de proporcionalidade da área de terreno de utilização exclusiva (nela compreendidas a parte ocupada pela projeção da edificação e a parte destinada a jardim e quintal) em relação ao todo do terreno condominial.

Os adquirentes que pretenderem alterar o projeto de construção das Casas Padrão, serão os únicos e exclusivos responsáveis por todas as diligências e despesas decorrentes da aprovação do projeto substitutivo perante os poderes públicos competentes e Órgãos representantes do Condomínio, assim como, as despesas pertinentes ao seu arquivamento e respectiva averbação junto ao Registro Imobiliário.

#### **PARTES DE PROPRIEDADE COMUM:**

Constituem partes de PROPRIEDADE COMUM a todos os condôminos, havidas como partes indivisíveis e indissolavelmente ligadas às demais partes, todas aquelas que por sua natureza ou destino, sejam de uso de todos os condôminos, como: o terreno e seus muros divisórios, redes de distribuição de água, coleta de esgoto e distribuição de energia elétrica, encanamentos, fios, troncos, entradas e saídas de todos os respectivos ramais que servem as dependências comuns, condutores de águas pluviais, e muito especialmente:

- 01 Portaria contendo sala de administração, dois vestiários (masculino e feminino), uma copa e acessos de entrada e saída de veículos e pedestres;
- 16 Vias de circulação interna designadas pelos números 1 à 16;
- 01 Área Verde (Cinturão Verde) identificada pelo nº 1;
- 01 Área Verde (Praça) identificada pelo nº 2;

01 Reservatório de Água; e

01 Área de Lazer que contempla:

- 01 Campo de Futebol,
- 01 Quadra de Tênis,
- 01 Quadra Poliesportiva,
- 01 Praça, e
- 04 Sedes Sociais a saber:
  - ❖ 01 Espaço Gourmet contendo varanda, salão, “WC” masculino e “WC” feminino com “hall”.
  - ❖ 01 Salão de Festas contendo salão, cozinha, “hall” de banheiros, “WC” masculino e “WC” feminino.
  - ❖ 01 Espaço de Lazer contendo espaço “fitness”, sala de ginástica, sala de descanso, sala de jogos, circulação, “WC” masculino e “WC” feminino.
  - ❖ 01 Quiosque para churrasco contendo churrasqueira, “WC” masculino e “WC” feminino.

Enfim, tudo o mais que, pela sua natureza e/ou destinação, for de uso comum dos condôminos.

#### F) DOS ITENS DO ARTIGO 32 DA LEI 4.591/64:

- **Item “a”:** a cópia do título aquisitivo é apresentada em anexo;
- **Item “b”:** as certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos, de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel e ao incorporador são apresentadas em anexo;
- **Item “c”:** o Histórico vintenário dos títulos de propriedade do imóvel acompanhado da certidão dos respectivos registros é apresentado em anexo;
- **Item “d”:** os projetos aprovados são apresentados em anexo;
- **Item “e”:** o cálculo das áreas das edificações é aquele demonstrado no quadro da NBR 12.721 anexo ao presente;
- **Item “f”:** a certidão negativa de débitos para com a Previdência Social é apresentada em anexo;
- **Item “g”:** o memorial descritivo das especificações da obra projetada (NBR 12.721) é apresentado em anexo;
- **Item “h”:** a avaliação do custo global da obra e de cada unidade está discriminada nos quadros III e IV da NBR 12.721 apresentada em anexo;
- **Item “i”:** A fração ideal do terreno condominial foi calculado proporcionalmente à área residencial de uso exclusivo e está demonstrado no Quadro da NBR 12.721 anexo ao presente;
- **Item “j”:** a minuta da futura Convenção de Condomínio é apresentada em anexo;
- **Item “l”:** não haverá sub-rogação de unidades do empreendimento para pagamento do terreno no presente caso, uma vez que a incorporadora é a proprietária do terreno.
- **Item “m”:** no empreendimento objeto do presente memorial não se configura a hipótese deste item, uma vez que a incorporadora é a proprietária do terreno;
- **Item “n”:** a incorporação do empreendimento não está subordinada a prazo de carência;
- **Item “o”:** o atestado de idoneidade financeira é apresentado em anexo;

- **Item “p”:** de acordo com a planta aprovada pela Administração, cada UNIDADE AUTÔNOMA possuirá no recuo frontal dentro de sua área de uso exclusivo garagem para estacionamento de veículos de tamanho adequado ao seu espaço, sendo portanto, integrante da respectiva unidade, não existindo no presente empreendimento vagas de uso comum.

## G – DECLARAÇÕES COMPLEMENTARES

A proprietária incorporadora declara, sob as penas da legislação pertinente, que:

1. Todas as obras de infraestrutura e as correspondentes às, áreas de uso comum do condomínio serão executadas única e exclusivamente pela incorporadora, obedecendo fielmente às plantas aprovadas e às especificações dos respectivos Memoriais Descritivos de Obras, especificamente ao memorial descritivo da NBR, que integram o processo de registro da presente incorporação, assim como em total consonância com as normas da ABNT e demais dispositivos dos organismos públicos competentes, ficando estabelecido que a execução das obras correspondentes a parte de propriedade exclusiva dos condôminos, conforme disposto no Artigo 48 da Lei Federal nº 4.591/64, poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração e poderá estar incluída no contrato com a incorporadora **ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor;**
- 1.1. Neste sentido, a Incorporadora pactuará com os futuros adquirentes a venda ou promessa de venda das frações ideais de terreno que corresponderão às unidades autônomas, sendo que o projeto da Casa Padrão aprovado pela Administração Pública será cedido e transferido para os respectivos adquirentes das frações ideais de terreno.
2. A presente Incorporação de Condomínio, nos termos do permissivo legal contido no Artigo 6º da Lei Federal nº 4.684 de 29/12/1965, desdobrar-se-á em etapas de construção do conjunto de edificações. A primeira etapa, que será executada sob exclusiva responsabilidade da Incorporadora, compreende todas as obras de infraestrutura e de implantação do empreendimento; as demais etapas compreendem cada uma a construção de uma ou mais Casas (Padrão ou modificada), à cargo e às expensas dos respectivos adquirentes de frações ideais do terreno condominial.
- 2.1. O condomínio deverá ser instituído e especificado parcialmente, à medida e na proporção das etapas concluídas, configurada a conclusão de cada etapa através da emissão do “habite-se” pela Administração Pública competente, considerado este “habite-se” parcial para cada etapa, ou seja, um para as obras de responsabilidade da Incorporadora e um para cada casa construída para efeitos da instituição e especificação parcial do condomínio, cabendo todas as diligências junto a Administração Pública e ao Registro Imobiliário aos seus respectivos responsáveis.
3. O padrão de construção adotado é o **Padrão Normal**, conforme consta dos quadros da NBR 12.721 anexa;
4. Nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei Federal nº 4.591/64 (incluídos pela Lei Federal nº 10.931 de 02/08/2004), à critério da Incorporadora, a presente Incorporação Condominial poderá ser submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto da mesma, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do Incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado a consecução da Incorporação correspondente e à entrega das respectivas unidades aos seus futuros adquirentes.
5. A diferença de áreas entre o alvará de aprovação expedido pela Administração e dos quadros da NBR 12721 se devem aos seguintes motivos:

Por definição da Norma NBR 12721/2006, que entrou em vigor em fevereiro de 2007, a definição de “Área Real” – Item 3.7.1.1 é:

**“Medida da superfície de quaisquer dependências, ou conjunto de dependências, cobertas ou descobertas, nela incluídas as superfícies das projeções de paredes, de pilares e demais elementos construtivos”.**

Também, por definição da referida norma, nota 2 do item 3.17, descreve que;

**“As eventuais diferenças entre as áreas reais calculadas nos quadros desta Norma com outras áreas constantes nos projetos, alvarás e/ou habite-se, devem-se aos diferentes critérios estabelecidos nas respectivas metodologias de cálculo”.**

Pelas definições e critérios utilizados pela Norma, tais procedimentos visam a avaliar o custo da construção e o cálculo das áreas para atendimento as disposições da lei 4591/64, nos quais são apropriadas todas as áreas edificadas e as áreas descobertas em suas medidas reais, e a estas aplicadas as equivalências para padronização do custo por metro quadrado, enquanto que, a Administração visa enquadrar a obra ao **“uso e ocupação do solo”**, dentro dos parâmetros do Código de Edificações vigente, informando no alvará somente as áreas edificadas (cobertas), portanto, critérios diferentes conforme explicitado acima.

## MINUTA DE ESCRITURA DE VENDA E COMPRA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

SAIBAM, quantos esta Pública Escritura de Compra e Venda, virem que aos dias do mês de do ano de dois mil e \_\_\_\_ ( / / 20\_\_) nesta Cidade de Brasília, Capital da República Federativa do Brasil, em meu Cartório, perante mim, Tabelião do Ofício de Notas desta Capital, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: de um lado, como OUTORGANTE VENDEDORA e ao mesmo tempo credora fiduciária, doravante denominada também, simplesmente, CREDORA, a COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, empresa pública, com sede no Setor de Administração Municipal, Bloco "F", Edifício TERRACAP, nesta Capital, inscrita na Junta Comercial do Distrito Federal sob Nº 5350000034-8, CGC/MF 00359877/0001-73, neste ato representada por seu Presidente, xxxxxxxxx, brasileiro, casado, engenheiro agrimensor, Carteira de Identidade nº xxxxxxxx ssp/, CPF nº xxxxxx-xx, e por seu Diretor de Comercialização, xxxxxxxxx, engenheiro florestal, ambos brasileiros, portadores das Carteira de Identidade nos xxxxxxxx ssp/ e dos CPF nos xxxxxx-xx e xxxxx-xx, residentes e domiciliados nesta Capital, assistidos pelo Diretor Jurídico da Terracap, xxxxxxxxx, brasileira, solteira, advogada, portadora da Carteira de Identidade no xxxxx-OAB/DF e do CPF no xxxxxx-xx, residente e domiciliado também nesta Capital, que examinou todos os dados e elementos da presente escritura sob os aspectos da forma e do conteúdo jurídico, conferindo-os e os considerou corretos, e de outro lado como OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) e devedor(a) fiduciante, doravante denominado(a) também simplesmente DEVEDOR(A), .E, pela CREDORA, me foi dito: I - Que é senhora única e legítima possuidora e proprietária, livre e desembaraçada de quaisquer ônus e dívidas ou dúvidas de qualquer natureza, inclusive de impostos, taxas semelhantes, taxas condominiais e hipotecas mesmos legais, de um imóvel consistente no **LOTE 01 DA QUADRA RESIDENCIAL QR 4 DO LOTEAMENTO DENOMINADO COMPLEXO URBANÍSTICO ALDEIAS DO CERRADO, localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico, em Brasília/DF, 211.915,62m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 130.380 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Brasília/DF**, onde o mesmo se encontra devidamente descrito e caracterizado, cuja descrição é de inteiro conhecimento das partes, dispensando-se sua repetição neste ato. **CLÁUSULA 2ª.** No referido imóvel, a outorgante desenvolveu um empreendimento imobiliário na forma de Condomínio Residencial nos termos a Lei Federal nº 4.591/64, sob a denominação de **“RESIDENCIAL DAS SUCUPIRAS”**, composto por partes de propriedade exclusiva e parte de propriedade e uso comum, sendo que **as partes de propriedade exclusiva são as UNIDADES AUTÔNOMAS** compostas pelas **Áreas de Uso Exclusivo**, num total de **282 unidades**, distribuídas em 13 Quarteirões identificados pelas letras “A” à “R”, sendo que em cada Área de Uso Exclusivo foi aprovado o projeto para construção de uma CASA

PADRÃO com área construída de 153,037m<sup>2</sup> e os seguintes ambientes: garagem, varanda, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, "WC" de empregada, despensa, corredor, lavabo, "WC", três quartos, sendo um tipo suíte. Cada Área de Uso Exclusivo, cuja descrição encontra-se no Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias do loteamento Complexo Urbanístico Aldeias do Cerrado, será de uso exclusivo de seus adquirentes (condôminos), do qual uma parte correspondente a 50% (cinquenta por cento) da área do terreno corresponde ao espaço máximo destinado à edificação (incluindo a CASA e Áreas de lazer como churrasqueira, salão de festas, varandas, piscinas, etc) e a parte restante, ou seja, 50% (cinquenta por cento) corresponde aos espaços destinados aos jardins e quintais, nos termos do Artigo 8º da Lei nº 4.591/64; correspondendo ainda à cada UNIDADE AUTÔNOMA, proporcionalmente à área total de superfície da respectiva Área de Uso Exclusivo, uma participação nas áreas construídas e áreas livres de uso comum do condomínio, sendo que todas as áreas: Área de Uso Exclusivo (terreno composto pela área destinada à edificação e área de jardim e quintal), área construída de uso privativo (CASA PADRÃO), área livre de uso comum (vias, passeios, áreas verdes, etc), área construída de uso comum (portaria, sistema de lazer etc) e fração ideal da Unidade Autônoma no todo do terreno, encontram-se descritas no quadro da NBR 12.721 anexo ao processo de registro da incorporação arquivado pelo Oficial de Registro de Imóveis; **e, as partes de propriedade e uso comum** são compostas pelo o terreno e seus muros divisórios, redes de distribuição de água, coleta de esgoto e distribuição de energia elétrica, encanamentos, fios, troncos, entradas e saídas de todos os respectivos ramais que servem as dependências comuns, condutores de águas pluviais, e muito especialmente: 01 Portaria contendo sala de administração, dois vestiários (masculino e feminino), uma copa e acessos de entrada e saída de veículos e pedestres; 25 Vias de circulação interna designadas pelos números 1 à 25; 01 Área Verde (Cinturão Verde) identificada pelo nº 1; 01 Reservatório de Água; 01 Área de Lazer que contempla: (a) 01 Campo de Futebol, (b) 01 Quadra de Tênis, (c) 01 Quadra Poliesportiva, (d) 01 Praça, e (e) 04 Sedes Sociais a saber: (e1) 01 Quiosque contendo varanda, salão, "WC" masculino e "WC" feminino com "hall", (e2) 01 Salão de Festas contendo salão, cozinha, "hall" de banheiros, "WC" masculino e "WC" feminino, (e3) 01 Salão de Ginástica contendo espaço "fitness", sala de ginástica, sala de descanso, sala de jogos, circulação, "WC" masculino e "WC" feminino; e (e4) 01 Quiosque para churrasco contendo "WC" masculino e "WC" feminino. Enfim, tudo o mais que, pela sua natureza e/ou destinação, for de uso comum dos condôminos. Tudo em conformidade com o projeto aprovado pelas repartições públicas competentes, tendo arquivado no cartório toda a documentação exigida pelo referido diploma legal, obtendo o devido Registro de Incorporação em \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, sob o nº \_\_\_ na já referida matrícula nº \_\_\_\_\_. **III - O imóvel objeto da presente venda foi havido pela TERRACAP conforme matrícula (vide ônus), do Cartório do (vide ônus), do(e) Registro de imóveis desta Capital, constituindo-se na UNIDADE AUTÔNOMA designada pelo nº "XX", do Quarteirão "XX" do Condomínio denominado "RESIDENCIAL DAS SUCUPIRAS"**, contendo a área total de -----m<sup>2</sup> ou -----% que corresponde a uma fração ideal no terreno condominial de -----%, sendo uma área comum de -----m<sup>2</sup> ou -----% correspondente a sua participação nas áreas construídas e áreas livres de uso comum do condomínio; e, uma área privativa total de -----m<sup>2</sup> ou -----%, sendo a área de -----m<sup>2</sup> ou -----% correspondente a área ocupada pela Casa Padrão, a área de -----m<sup>2</sup> ou -----% correspondente a área destinada a jardim e quintal, a área de -----m<sup>2</sup> ou -----% correspondente a área remanescente para edificação (ampliação da Casa Padrão), possuindo a Área de Uso Exclusivo a descrição constante da ficha auxiliar da matrícula 130.377 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Brasília/DF, a qual é de inteiro conhecimento das partes, dispensando-se sua repetição neste ato. **a) está incluso no objeto da presente venda todos os direitos e obrigações pertinentes aos projetos de construção da CASA PADRÃO aprovados pela Administração Pública competente, direitos e obrigações estes que neste ato são cedidos e transferidos pela Outorgante ao (a,s) outorgado (a,s).** **b).** O imóvel acima descrito destina-se ao uso exclusivamente Residencial. **c).** A partir da assinatura deste instrumento, é obrigação do(a,s) outorgado(a,s) o pagamento do IPTU correspondente ao imóvel, dentre outros tributos.

**- IV.** O preço certo e ajustado pelo preço certo e ajustado de \_\_\_\_\_ que será pago da seguinte forma: \_\_\_\_\_ % do preço no montante de \_\_\_\_\_ como sinal e princípio de pagamento, já recebidos pela CREDORA e o restante \_\_\_\_\_, no montante de \_\_\_\_\_, em \_\_\_\_\_ prestações mensais e sucessivas, financiado pelo \_\_\_\_\_ de Amortização, pagáveis nas Agências do Banco de Brasília S/A – BRB vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a lavratura da presente escritura e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, tudo conforme proposta de controle nº \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, anexa ao processo nº \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ - TERRACAP, referente ao Edital de Licitação Pública nº \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, que integra a presente escritura, independentemente de transcrição ou anexação, do qual o(a) DEVEDOR(A) declara ter conhecimento de seu inteiro teor, conforme licitação realizada de acordo com a Lei nº 13.303, de 21.06.93, Lei nº 10.931, de 02.08.2004, Resolução 253/2018, de 14/11/2018, e suas alterações, bem como, Resolução nº 231/2012, ambas do Conselho de Administração da TERRACAP, devidamente aprovado pela Diretoria Colegiada da TERRACAP, em sua 3157ª Sessão, realizada 07/06/2017, ficando desde já pactuado que sobre o saldo devedor incidirão juros nominais de 0,5% (zero vírgula cinco por

cento) ao mês ou de 0,4% (zero vírgula quatro por cento) ao mês, condicionado este último percentual à aquisição de imóvel EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, incidindo em ambos os casos atualização monetária: a) para os financiamentos com periodicidade inferior a 12 (doze) meses, contado a partir da data da apresentação da proposta, não incidirá atualização monetária; b) para os financiamentos com periodicidade igual ou superior a 12 (doze) meses e inferior a 36 (trinta e seis) meses, contado a partir da data da apresentação da proposta, incidirá atualização monetária anual; 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, corrigindo-se, conseqüentemente, o valor da prestação, a partir da data da apresentação da proposta, de acordo com a variação relativo 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). Considera-se como saldo devedor a financiar, nos termos do Edital em referência e deste instrumento, o valor ofertado pelo (a) DEVEDOR(A), deduzido o valor da entrada inicial, a contar da data da proposta de compra; V) - Para fins de cálculo do valor nominal da prestação inicial, adotar-se-á o de amortização, considerando a taxa de juros equivalente do financiamento e o saldo devedor a financiar, nos termos da cláusula IV. O inadimplimento do pagamento do preço nas condições previstas nesta escritura, sujeitará o (a) DEVEDOR(A) às condições legais e aquelas constantes do edital licitatório; VI) - 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 relativo do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ocorrido entre a data do vencimento da prestação e o efetivo pagamento sem prejuízo das atualizações ordinárias normais das prestações definidas da cláusula IV. Na hipótese de extinção deste indicador, o mesmo será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE). VII) - Fica desde já entendido que para o(s) imóvel(is) vendido(s) na condição de ocupado(s) e/ou obstruído(s), existindo sobre o(s) mesmo(s) benfeitorias e/ou acessões feitas por terceiros que não integram o seu preço de avaliação, restringindo-se a presente venda, tão somente ao lote de terreno; VIII) - No caso previsto na cláusula anterior, o(a) DEVEDOR(A) se responsabiliza pela negociação com o terceiro ocupante do(s) imóvel(is), no que concerne ao valor das benfeitorias e/ou acessões, existentes no lote de terreno, sua desocupação e outras medidas necessárias ao desembaraço do(s) lote(s) ora adquirido; IX) - Ainda em se tratando de imóvel(is) vendido(s) na condição prevista na cláusula VII, a CREDORA se exime também 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 (a) DEVEDOR(A) adotar as medidas exigíveis; X) O(A) DEVEDOR(A) se responsabiliza, também, pelo pagamento de possíveis tributos, preços públicos e demais encargos vencidos e/ou vincendos, ainda que anteriores à aquisição do imóvel, inclusive a débitos junto à Secretaria de Fazenda, à CAESB e à CEB; XI) - Que na ocorrência do(a) DEVEDOR(A) pretender transferir os direitos do imóvel a terceiros, deverá quitar antes o saldo devedor, salvo no caso de sucessão legítima. Se assim não proceder perderá o adquirente dos direitos do imóvel o direito de parcelamento do saldo devedor constante da cláusula IV, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial. No entanto, havendo conveniência da CREDORA, esta poderá anuir na transferência, sem necessidade de quitação do saldo devedor, mediante pagamento de uma Taxa Administrativa de valor estabelecido em normativo interno, devidamente atualizado, assumindo a parte adquirente, todos os direitos e obrigações decorrentes desta escritura; XII) O(A) DEVEDOR(A) poderá quitar ou amortizar o saldo devedor, mediante atualização monetária de conformidade com a variação "pro-rata tempore die" do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado entre a data base da apresentação da proposta ou da última atualização até o dia da efetiva quitação ou amortização acrescida dos juros equivalentes ao financiamento, embutido na prestação referente ao mês em que estiver sedo efetuado a antecipação. Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE); XIII) - Fica pactuado que havendo divergência na destinação constante do Edital de Licitação Pública já mencionado e aquela aprovada pelo SUDUR, através da NGB, prevalecerá este último; XIV- As obras e serviços de infraestrutura que nos termos da lei e das aprovações suprarreferidas deverão ser executadas pela ora outorgante, são aquelas constantes do respectivo processo administrativo e memorial de incorporação arquivado no Registro Imobiliário, objeto da aprovação técnica do setor competente da Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII. XV - O prazo para entrega das obras suprarreferidas, e, portanto, para entrega efetiva do imóvel objeto da presente escritura, é aquele estabelecido no edital de alienação do imóvel. XVI- É admitida uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias úteis no prazo previsto para as obras de infraestrutura e as correspondentes às áreas de uso comum do condomínio de acordo com o artigo 393 do Código Civil vigente, na ocorrência de caso fortuito ou força maior, tais como fatos danos causados por agentes da natureza ou ainda situações de calamidade pública e outros definidos como tal, que de alguma forma venham impedir e/ou postergar a execução das obras ora descritas, o prazo acima referido será dilatado por igual período ao

do evento de caso fortuito ou força maior, acrescido ainda do prazo necessário para retomada das obras em função da ocorrência de tal evento de caso fortuito ou força maior. **a)** As partes concordam, que o prazo para entrega das obras de infraestrutura poderá ser prorrogado, no caso de inércia por parte dos órgãos públicos, pelo mesmo período que as obras permanecerem paralisadas, por razões independentes dos serviços de responsabilidade da **outorgante**. **XVII** - Todas as obras de infraestrutura e as correspondentes às áreas de uso comum do condomínio serão executadas única e exclusivamente pela incorporadora, obedecendo fielmente às plantas aprovadas e às especificações dos respectivos Memoriais Descritivos de Obras, especificamente ao memorial descritivo da NBR, que integram o processo de registro da incorporação, assim como em total consonância com as normas da ABNT e demais dispositivos dos organismos públicos competentes, ficando estabelecido que a execução das obras correspondentes a parte de propriedade exclusiva dos condôminos, conforme disposto no Artigo 48 da Lei Federal nº 4.591/64, poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração e poderá ser contratada com a incorporadora **ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor**. **a)** - Nos termos do permissivo legal contido no Artigo 6º da Lei Federal nº 4.864 de 29/12/1965, a implantação do Condomínio desdobrar-se-á em etapas de construção do conjunto de edificações. A primeira etapa, que será executada sob exclusiva responsabilidade da Incorporadora, compreende todas as obras de infraestrutura e de implantação do empreendimento; as demais etapas compreendem cada uma a construção de uma ou mais Casas (Padrão ou modificada), a cargo e às expensas, **exclusivamente**, dos respectivos adquirentes de frações ideais do terreno condominial. **b)** - O (a,s) outorgado (a,s) não poderão interferir direta ou indiretamente no andamento normal das obras de infraestrutura e as correspondentes às áreas de uso comum do condomínio, quer seja mantendo contato com seu encarregado ou operários, quer seja permanecendo no local, sem autorização prévia da incorporadora. Igualmente, não poderá introduzir na obra, operários ou materiais antes da autorização de uso. **c)** - O condomínio deverá ser instituído e especificado parcialmente, na medida e na proporção das etapas concluídas (casa), configurados a conclusão de cada casa etapa através da emissão do “habite-se” pela Administração Pública competente, considerado este “habite-se” parcial para cada etapa casa, ou seja, um para as obras de responsabilidade da Incorporadora e um para cada casa construída para efeitos da instituição e especificação parcial do condomínio, cabendo todas as diligências, assim como as despesas junto a Administração Pública e ao Registro Imobiliário aos seus respectivos responsáveis, ou seja, Incorporadora em relação as obras de sua responsabilidade e adquirentes de frações ideais do terreno condominial em relação as obras de sua responsabilidade (CASA PADRÃO).- **XVIII** – O (a s) outorgado(a s) declara(m) expressamente que: **a)** tem pleno conhecimento “in loco” do imóvel objeto da presente, assim como através dos documentos e plantas de aprovação do empreendimento, que lhes foram colocados à disposição pela outorgante; **b)** que neste ato recebe e firma cópia fiel da planta do empreendimento com a identificação da localização e medidas do imóvel **c)** autoriza expressamente a outorgante a proceder às alterações no projeto aprovado e na topografia do imóvel objeto da presente escritura, que, por motivo de ordem técnica ou exigência dos Órgãos Públicos competentes, se façam necessárias, independentemente de sua anuência ou intervenção, desde que de tal ato não resulte prejuízo ao (a,s) outorgado(a,s). - **XIX**- O (a,s) outorgado (a,s), neste ato, obriga(m)-se a fielmente observar todas as disposições pertinentes às normas de edificação, uso e gabarito constantes da NGB, complementadas pelo Código de Edificações do Distrito Federal e pela Lei Federal nº 4.591/1964 no que couber, assim como outras Leis que às regulem, e, especialmente a Convenção de Condomínio. **a)** - **As normas de restrições e obrigações do uso do imóvel constantes da NGB do COMPLEXO URBANÍSTICO ALDEIAS DO CERRADO, cujo teor é de inteiro conhecimento do comprador e, portanto, dispensa sua transcrição neste ato, não poderão ser alteradas em hipótese alguma sem a devida anuência da incorporadora, ora vendedora.** **b)** - **Tendo em vista que as frações ideais do terreno foram calculadas proporcionalmente em relação à área total da área de uso exclusivo (área de terreno composto pela área destinada à edificação mais área destinada aos jardins e quintais), fica estabelecido que a CASA PADRÃO poderá ser alterada interna e externamente desde que seja respeitado o espaço máximo destinado à ocupação da edificação na proporção de 50% (cinquenta por cento) da área total da área de uso exclusivo, sendo permitida sua ampliação limitada a até uma vez a área total da área de uso exclusivo e com verticalização máxima de até dois pavimentos além de um subsolo optativo; e, nos 50% (cinquenta por cento) restantes, destinado a quintal e jardim, deverá ser garantida uma área verde permeável ajardinada e/ou arborizada mínima correspondente a 38% (trinta e oito por cento) da área total da área de uso exclusivo dentro de seus limites, podendo, para esse efeito, computarem-se as FAIXAS DE RECUOS, de forma que: 60% (sessenta por cento) do RECUO frontal e do RECUO lateral devem, obrigatoriamente, permanecer permeáveis e 100% (cem por cento) do RECUO de fundos devem, obrigatoriamente, permanecer permeáveis.** **c)** - **Em qualquer alteração e/ou ampliação da CASA PADRÃO deverão ser observadas as demais normas edilícias constantes da NGB do Complexo Urbanístico Aldeias do Cerrado e eventuais normas suplementares instituídas pela Convenção do Condomínio, devendo sempre os respectivos projetos ser aprovados por todos os Órgãos Públicos**

competentes, bem como ser analisados e adequados perante os órgãos constituídos pela Convenção do Condomínio para tal fim, independente de qualquer anuência dos demais condôminos, ficando desde já autorizada o Sr. Oficial de Registro de Imóveis a fazer constar de forma destacada esta situação no respectivo Registro da Incorporação, assim como, a realizar todo e qualquer ato que se fizer necessário mediante apresentação de requerimento acompanhado dos documentos necessários por eventuais interessados. **d)** - Toda e qualquer alteração nos projetos de construção das Casas Padrão, ainda que dela resulte aumento de área construída, não terá reflexo algum na correspondente fração ideal de terreno, mantidos os percentuais estabelecidos no Quadro de Áreas (NBR 12.721) arquivado junto ao processo de registro imobiliário da incorporação, isto porque, adotou-se no cálculo das frações ideais de terreno o critério de proporcionalidade da área de terreno de utilização exclusiva (nela compreendidas a parte ocupada pela projeção da edificação e a parte destinada a jardim e quintal) em relação ao todo do terreno condominial. **e)** - O(a,s) outorgado(a,s) que pretenderem alterar o projeto de construção das Casas Padrão, serão os únicos e exclusivos responsáveis por todas as diligências e despesas decorrentes da aprovação do projeto substitutivo perante os poderes públicos competentes e Órgãos representantes do Condomínio, assim como, as despesas pertinentes ao seu arquivamento e respectiva averbação junto ao Registro Imobiliário. **f)** - O(a,s) outorgado (a,s) deverá(ão) providenciar junto à Administração Pública, no prazo legal, que os impostos e taxas de sua responsabilidade, por força desta escritura, passem a ser lançados em seu nome, obrigando-se a retirar, diretamente junto à Administração Pública ou órgão público competente, os avisos ou carnês de pagamentos e a pagá-los, eximindo a outorgante do pagamento dos aludidos tributos e contribuições. **g)** Correrão por conta do(a,s) outorgado(a,s) todas as despesas e os encargos fiscais relativos ao imóvel objeto da presente, devidos a partir da data de assinatura desta, tais como: impostos, taxas e outros encargos, fiscais ou não, que já incidam na data desta, ou que venham a incidir no respectivo imóvel, ainda que lançados em nome da outorgante e que deverão ser pagos regular e pontualmente pelo(a,s) outorgado(a,s), de modo que a outorgante não incorra em qualquer cobrança ou ônus relativo ao imóvel. O(a,s) outorgado(a,s) também deverá(ão) pagar todos os encargos supra referidos que de algum modo sejam lançados na forma global, calculados proporcionalmente ao imóvel. **h)** O(a,s) outorgado(a,s) poderá(ão) visitar as obras de infraestrutura pertinentes ao seu imóvel mediante prévia e expressa autorização da outorgante, a fim de se evitar a ocorrência de possíveis acidentes. A autorização da outorgante não exige o outorgado (a,s) de respeitar todas as normas de segurança referentes às obras que estiverem sendo executadas no imóvel, respondendo o (a,s) outorgado (a,s) por todo e qualquer prejuízo que possa(m) acarretar à outorgante ou terceiros decorrentes de atos ou omissões do (a,s) outorgado (a,s) quando da visita às obras de infraestrutura pertinentes ao imóvel. **i)** O(a,s) outorgado(a,s) estará(ão) autorizado(a,s) a iniciar a construção no terreno, objeto da presente, a partir da data da conclusão e recebimento das obras de infraestrutura pela Administração do Distrito Federal. - **XX**- Pelo preço certo e ajustado, neste ato, a outorgante, na melhor forma de direito, vende como de fato vendido ao(a,s) outorgado(a,s), o imóvel objeto da presente Escritura, cedendo e transferindo-lhe, todos os direitos, domínio, posse, uso e ações que tinha e exercia sobre o imóvel objeto da presente escritura, obrigando-se a fazer essa venda sempre boa, firme e valiosa, por si ou seus sucessores a qualquer título, bem como a responder pelos riscos da evicção e vícios redibitórios. **a)** Faz parte integrante do imóvel, objeto da presente escritura, estando incluída no seu preço, toda infraestrutura do empreendimento nos termos MEMORIAL DESCRITIVO DE OBRAS, aprovado pelos entes públicos competentes e devidamente arquivado pelo Ofício de Registro de Imóveis competente junto ao processo de registro do loteamento COMPLEXO URBANÍSTICO ALDEIAS DO CERRADO e junto ao processo de registro do CONDOMÍNIO. **b)** Não se compreende no objeto da presente, o fornecimento, a construção e/ou a instalação da casa na área de uso exclusivo e de tudo quanto não estiver, expressamente, consignado no MEMORIAL DESCRITIVO DE OBRAS do loteamento e do condomínio. **c)** Fica estipulado que eventuais diferenças que venham a ser apuradas na área física do imóvel objeto da presente, que não ultrapassem cinco por cento (5%) das constantes do projeto aprovado, não dará ao(a,s) outorgado(a,s), nem à outorgante, qualquer direito de ressarcimento. **d)** Caso, por qualquer circunstância, se verifique que existe eventual diferença na área física da Área de Uso Exclusivo, superior a cinco por cento (5%) de sua área total constante do projeto aprovado, tal diferença será compensada em moeda corrente nacional, somente no que exceder a esse limite de tolerância, tanto por parte da outorgante como do(a,s) outorgado(a,s), considerando-se como base de cálculo o valor do preço acertado nesta escritura, a ser liquidado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ciência de um ao outro. **XXI** - Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais e/ou legais, o(a) DEVEDOR(A) aliena à CREDORA, em caráter fiduciário, o imóvel objeto do financiamento, caracterizado na cláusula I, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 1997; **XXII** – A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel objeto do ajuste e vigorará pelo prazo necessário à liquidação do financiamento e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, que permanecerá íntegra até que o(a) DEVEDOR(A)

cumpra totalmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio; XXIII) – 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; XXIV – O(A) DEVEDOR(A) 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 subrogado em todos os direitos, ações e obrigações; XXV – Mediante o registro desta escritura, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CREDORA e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se o(a) DEVEDOR(A) possuidor direto e a CREDORA possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária; XXVI – A posse direta de que fica investido o(a) DEVEDOR(A) 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; XXVII – Se a CREDORA vier a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel dado em garantia, o(a) DEVEDOR(A) deverá reembolsá-lo dentro de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento; XXVIII) – A CREDORA reserva-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições; XXIX) – 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 pela CREDORA; XXX) – Na hipótese de a propriedade do imóvel dado em garantia se consolidar em nome da CREDORA, 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; XXXI) – O(A) DEVEDOR(A) 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; XXXII) – 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, a CREDORA, 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; XXXIII) – A mora do(a) DEVEDOR(A) será comprovada mediante intimação com prazo de 15 (quinze) dias para sua purgação; XXXIV) – O simples pagamento da prestação, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o(a) DEVEDOR(A) da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos efeitos legais e contratuais; XXXV) – O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: a) a intimação será requerida pela CREDORA, ou seu cessionário, ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias; b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis, da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo(a) DEVEDOR(A) ou por quem deva receber a intimação; c) a intimação será feita pessoalmente ao(a) DEVEDOR(A), 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; 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 do tópico XXXVI, 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 XXXVII – Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis, convalidará a escritura de alienação fiduciária, caso em que, nos três dias seguintes, o Oficial entregará à CREDORA as importâncias recebidas, cabendo também ao(a) DEVEDOR(A) o pagamento das despesas de cobrança e de intimação; XXVIII) – Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(a) DEVEDOR(A) juntamente com a primeira ou com a segunda prestação que se vencer após a purgação da mora no Cartório de Registro de Imóveis; XXXIX) – Se a

mora for purgada por cheque, este deverá ser exclusivamente cheque OP (Ordem de Pagamento), nominativo à CREDORA ou a quem expressamente indicado na intimação; XL) – Uma vez consolidada a propriedade na CREDORA, por força da mora não purgada, deverá o imóvel ser alienado pela CREDORA 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 da CREDORA, 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 e das despesas; 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; e) A CREDORA, já como titular de domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do imóvel ao licitante vencedor; XXXII) – Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes critérios: a) valor do imóvel é o mencionado neste 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, acrescido do valor das benfeitorias, cuja avaliação será feita antes do leilão pela CREDORA; 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 da CREDORA 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 de ocupação fixada em 1,0% (um por cento) sobre o valor do imóvel, por mês ou fração, atualizada pelo mesmo índice aqui pactuado, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel; b.1.3) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela CREDORA em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(a) DEVEDOR(A); b.1.4) imposto de transmissão que eventualmente tenham sido pagos pela CREDORA, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do (a) DEVEDOR(A); b.1.5) despesas com a consolidação da propriedade em nome da CREDORA; c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nestes compreendidos, entre outros; c.1) os encargos e custas de intimação do(a) DEVEDOR(A); c.2) os encargos e custas com a publicação de editais; c.3) a comissão do leiloeiro; XXXIII) – Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do imóvel, na forma da cláusula anterior será realizado o segundo leilão; se superior, a CREDORA entregará ao(a) DEVEDOR(A) a importância que sobrar, na forma adiante estipulada; XLI) – No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida e das despesas, hipótese em que, nos cinco (5) dias subsequentes, ao integral e efetivo recebimento, a CREDORA entregará ao(a) DEVEDOR(A) 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 a CREDORA será considerada extinta e exonerado a CREDORA da obrigação de restituição ao(a) DEVEDOR(A) 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, a CREDORA disponibilizará ao(a) DEVEDOR(A) termo de extinção da obrigação; c) também será extinta a dívida se no segundo leilão não houver lance; XLII) – Caso em primeiro ou segundo leilão restar importância a ser restituída ao(a) DEVEDOR(A), a CREDORA colocará a diferença à sua disposição, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente do(a) DEVEDOR(A); XLIII) – A CREDORA manterá, em seus escritórios, à disposição do(a) DEVEDOR(A), a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do(s) leilão(ões); XLIV) – O(A) DEVEDOR(A) deverá restituir o imóvel no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome da CREDORA, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à CREDORA, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, da penalidade equivalente a 1,0% (um por cento) sobre o valor do imóvel, por mês ou fração, atualizada pelo mesmo índice aqui pactuado, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel; XLV) – Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a CREDORA, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel, que tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se o(a) DEVEDOR(A) 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 da CREDORA, 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 de ocupação e demais despesas previstas neste contrato; XLVI) – 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; XLVII – Figurando como adquirentes dois ou mais devedores, todos esses declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a CREDORA 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; XLVIII) - Pela CREDORA foi ainda dito que desde já cede e transfere ao(à) DEVEDOR(A), todos os seus direitos, domínio, e ação que tem sobre o imóvel ora vendido, imitando-o legalmente em sua posse, nas condições previstas nesta escritura; XLVIX) - Pelo(a) DEVEDOR(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 CREDORA, declarando expressamente que se obriga e se responsabiliza pelo cumprimento das obrigações pactuadas, bem como das normas e regulamentos em vigor estabelecidos pela TERRACAP. L. - Fica pactuado que havendo divergência na destinação constante do Edital de Licitação Pública já mencionado e aquela aprovada pelo SUDUR, através da NGB, prevalecerá este último; LI) - O(A) DEVEDOR(A) assume a obrigação de construir em definitivo no imóvel objeto deste instrumento, de acordo com o Código Civil Brasileiro, no prazo de 60 (Sessenta) meses, contados a partir da efetivação do ato constitutivo do condomínio. A comprovação do cumprimento da obrigação pactuada será feita mediante a apresentação da CARTA DE HABITE-SE à CREDORA ou com a constatação de construção em definitivo, por meio de vistoria realizada pela área técnica da CREDORA, desde que requerida pelo licitante vencedor até 30 (trinta) dias antes do término do prazo estipulado para o cumprimento da obrigação de construir. Em se tratando de imóvel edificado e/ou obstruído, o licitante vencedor será responsável pela desobstrução e edificação de acordo com a destinação prevista para o imóvel, ou regularização da edificação pré-existente, persistindo, em ambos os casos, a obrigação de apresentar a carta de habite-se no prazo acima estipulado; LII) – O atraso no cumprimento da obrigação de construir acarretará a cobrança de multa de 2% (dois por cento) do valor do contrato atualizado, corrigindo-se mensalmente pelos índices utilizados pela Terracap, até apresentação da carta de habite-se ou a comprovação da construção em definitivo mediante vistoria; LIII) - No caso de transferência do imóvel a terceiro, as obrigações pactuadas nas Cláusulas LI e LII serão também transferidas para o novo adquirente que assumirá a responsabilidade pelo seu cumprimento. LIII). **Não se aplica ao imóvel objeto desta, o direito de preferência em favor do locatário, estabelecido pelo artigo 27 da Lei nº 8.245/91, devendo constar esta restrição no contrato de locação. PARÁGRAFO 9º. Será considerada ineficaz e sem qualquer efeito perante a outorgante ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação do imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito da mesma. - LIV.** 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; LV) – Figurando como adquirentes dois ou mais devedores, todos esses declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a CREDORA 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; LVI - Pela CREDORA foi ainda dito que desde já cede e transfere ao(à) DEVEDOR(A), todos os seus direitos, domínio, e ação que tem sobre o imóvel ora vendido, imitando-o legalmente em sua posse, nas condições previstas nesta escritura; LVII - Pelo(a) DEVEDOR(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 CREDORA, declarando expressamente que se obriga e se responsabiliza pelo cumprimento das obrigações pactuadas, bem como das normas e regulamentos em vigor estabelecidos pela TERRACAP; LVIII) - 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. Fica ainda convencionado que por conta do(a) DEVEDOR(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, devendo apresentar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma via desta escritura à CREDORA, devidamente registrada. 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.

06/2026

**\*IMÓVEIS COM OBSTRUÇÃO E/OU OCUPADOS E/OU EDIFICADOS. (Descritos no Cap. II - tópico 08)**

**▼ CONSULTAR ADM. REGIONAL SOBRE A INCIDÊNCIA DE ONALT.**

**■ IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO IPREV**

**● IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA NOVACAP**