

RESOLUÇÃO TERRACAP Nº: 243/2017

PÁGINA 12 Diário Oficial do Distrito Federal Nº 80, quinta-feira, 27 de abril de 2017

AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL SESSÃO 1847ª - REALIZADA EM 20/04/2017 RESOLUÇÃO Nº: 243

EMENTA : Dispõe sobre regras para alienação de imóveis de propriedade da TERRACAP, em processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E) localizados em ARINE's, conforme estabelece Medida Provisória nº 759/2016, a Lei Distrital nº 4.996/2012, a Lei Federal nº 9.262/1996, a Lei Federal nº 8.666/1993, e dá outras providências.

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, no uso de suas atribuições estatutárias e legais, tendo em vista as informações contidas no processo nº 111.000.422/2017, CONSIDERANDO que a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E), estabelecida pela Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos informais, com a finalidade de integrá-los ao contexto legal das cidades e garantir o direito social à moradia regular e titulada;

CONSIDERANDO a necessidade de definir os procedimentos e critérios, no âmbito da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, para venda direta de imóveis, localizados em ARINE - Área de Regularização de Interesse Específico, para fins de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E) no Distrito Federal, constituídos por lotes de terreno residenciais unifamiliares de sua propriedade por seus legítimos ocupantes, nos termos da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016;

CONSIDERANDO que a regularização fundiária, insculpida no nosso ordenamento supremo, não representa mero projeto de gestão pública sugerida ao administrador público, trata-se de previsão constitucional concebida sob forma de política pública, que apoiada nos princípios e pressupostos fundamentais da Nação, implica na necessidade de respeito aos princípios da dignidade da pessoa humana, do direito à moradia e da função social da propriedade;

CONSIDERANDO que a Constituição Federal do Brasil (1988), ao consagrar o Direito de Propriedade, não estabeleceu limitações outras, assegurando ao cidadão, além do acesso e da posse, a decorrente e imprescindível titulação, porque só com a implementação deste requisito torna-se possível seu pleno exercício;

CONSIDERANDO que a Organização das Nações Unidas (ONU), da qual o Brasil é integrante, estabeleceu convenção no sentido de que a moradia se constitui em direito social fundamental do cidadão;

CONSIDERANDO que a Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000, incluiu, entre os preceitos da Constituição Federal do Brasil, a moradia como direito social fundamental;

CONSIDERANDO que um dos objetivos das regras legais regulamentadoras do solo urbano sempre visou à proteção jurídica dos adquirentes de imóveis, mesmo quando não planejados ou autorizados administrativamente de forma expressa, pois geram, em muitas hipóteses, situações fáticas consolidadas e irreversíveis, adquirindo as unidades desmembradas autonomia jurídica e destinação social compatível, com evidente repercussão na ordem jurídica;

CONSIDERANDO que o Estatuto da Cidade estabelece que a política urbana tem, entre suas diretrizes básicas, o direito do cidadão à terra urbana e à moradia, para as presentes e futuras gerações, no intuito de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

CONSIDERANDO que a Regularização Fundiária Urbana está inserida como prioridade da Política Habitacional do Distrito Federal, de acordo com as diretrizes constitucionais, em reverência aos princípios da dignidade da pessoa humana, do direito à moradia e da função social da propriedade;

CONSIDERANDO que a Lei Orgânica do Distrito Federal estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação do território, expressas no plano diretor de ordenamento territorial, planos diretores locais, legislação urbanística e ambiental, especialmente quanto: I - ao acesso à moradia; II - à contraprestação ao Poder Público pela valorização imobiliária decorrente de sua ação; e III - à proteção ao patrimônio histórico, artístico, paisagístico, cultural e ao meio ambiente;

CONSIDERANDO que o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/DF, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, define estratégia de regularização fundiária urbana para fins de regularização e ordenamento territorial no Distrito Federal, estabelecendo Áreas de Regularização de Interesse Específico - ARINE, com objetivo de implementar as ações de regularização fundiária, de modo a garantir o direito à moradia, ao pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e ao direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

CONSIDERANDO que a TERRACAP, na função de Agência de Desenvolvimento Econômico do Distrito Federal, proprietária dos imóveis em áreas passíveis de regularização, tem no seu Planejamento Estratégico o Programa de Regularização de Áreas Urbanas, contribuindo para garantir a regularidade do patrimônio fundiário no Distrito Federal;

CONSIDERANDO a necessidade de definir os procedimentos e critérios, no âmbito da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, para instituição do Programa de Venda Direta de Imóveis em ARINE Regularizados, para fins de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E) no Distrito Federal, em imóveis de sua propriedade;

CONSIDERANDO que a aquisição de unidades imobiliárias derivadas da regularização fundiária em áreas de regularização de interesse específico, para fins de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E), nos termos da Medida Provisória nº 759/2016, deverá ser realizada por venda direta, ao legítimo ocupante, condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada;

CONSIDERANDO, ainda, o disposto na Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), na Lei Federal nº 9.262, de 12 de janeiro de 1996, e na Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

CONSIDERANDO os princípios constitucionais que norteiam a Administração Pública, notadamente legalidade, celeridade, moralidade, publicidade, eficácia e economicidade, CONSIDERANDO, por fim, a necessidade da TERRACAP de captar recursos e que o custo desta captação junto aos agentes financeiros resulta em ônus mais pesados que o custo de sua obtenção mediante uma política de descontos nos pagamentos à vista na aquisição dos imóveis na venda direta, não se vislumbrando prejuízo à Terracap ou mesmo em renúncia de receita, R E S O L V E:

D) DISPOSIÇÕES BÁSICAS

Art. 1º Trata a presente Resolução de deliberação deste Órgão Colegiado sobre as regras para regularização fundiária urbana (REURB-E), **por meio de venda direta, de imóveis residenciais unifamiliares de sua propriedade**, localizados em Áreas de Regularização de Interesse Específico - ARINE, de acordo com o estabelecido na legislação vigente, especificamente na Medida Provisória nº 759/2016, de 22 de dezembro de 2016; na Lei Distrital nº 4.996/2012, de 19 de dezembro de 2012; na Lei Federal nº 9.262/1996, de 12 de janeiro de 1996; no Código Civil Brasileiro - Lei Federal nº 10.406/2002, de 10 de janeiro de 2002; na Lei Federal nº 8.666/1993, de 21 de junho de 1993, e demais legislações pertinentes, e dá outras providências.

Art. 2º Serão alienados tão somente os terrenos com edificação residencial unifamiliar existente.

Art. 3º A alienação será estritamente vinculada aos termos do Edital regido por esta Resolução, sendo, tanto a TERRACAP, como os adquirentes que atenderem às condições estabelecidas no Edital, obrigados a dar fiel cumprimento aos seus dispositivos.

Parágrafo Único. Os casos omissos serão resolvidos pela Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET.

Art. 4º Fica a Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET autorizada a alterar a data do Edital de Venda e/ou revogá-la no todo ou em parte, desde que o faça em data anterior à abertura dos trabalhos.

§ 1º Fica a Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET autorizada a revogar o edital de venda todo ou em parte antes da divulgação do resultado, sem que caiba ao (s) participantes 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.

§ 2º Além da Diretoria Colegiada - DIRET, fica autorizada a Diretoria de Desenvolvimento e Comercialização - DICOM a excluir itens antes da realização da venda, por motivo determinante de interesse da administração, mediante ato motivado do Diretor.

Art. 5º As alienações regidas por esta Resolução serão conduzidas por Comissão específica instituída por ato do Presidente da Terracap, denominada Comissão de Venda Direta de Imóveis - CVDI dos imóveis localizados em ARINEs por meio do Programa de Venda Direta, cujas atribuições estão discriminadas em tópico específico.

II) DA PARTICIPAÇÃO

Art. 6º Poderão participar do Programa de Venda Direta realizado pela TERRACAP, **somente pessoas físicas que sejam ocupantes dos respectivos imóveis**, exceto os diretores, membros efetivos e suplentes da Comissão de Venda Direta de Imóveis - CVDI, do Conselho de Administração da Terracap e do Conselho Fiscal da Terracap.

§1º 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**.

§2º Os imóveis com destinação exclusivamente residencial unifamiliar serão comercializados **tão somente para pessoas físicas**, sendo desclassificadas as propostas de compra apresentadas por pessoas jurídicas.

Art. 7º O interessado, antes de preencher sua proposta de compra, declara que:

- I. em data de 22 de dezembro de 2016 já ocupava o imóvel;
- II. não possui outro imóvel residencial no Distrito Federal;
- III. simulou, para o caso de pagamento a prazo o valor das prestações, no sítio da Terracap (www.terracap.df.gov.br/terracapweb/simulacao_internet/implementacao/from/frmsimulacao.php), ou junto à Divisão de Atendimento ao Cliente - DIATE;
- IV. esclareceu todas as suas dúvidas a respeito do Edital de convocação e buscou todas as informações necessárias, podendo recorrer à TERRACAP, Divisão de Atendimento ao Cliente - DIATE, localizada no Térreo do Edifício Sede, de segunda a sexta-feira, de 7h às 19h, para obter informações do imóvel, ou ainda pelos telefones: (61) 3342-2525, 3342-1103, 3342-2978 e 3342-2014.

Art. 8º A efetivação do pagamento da entrada implica pleno conhecimento dos termos desta Resolução, do Edital de Venda, seus anexos e instruções, bem como a observância dos regulamentos administrativos aplicáveis.

III) DO CADASTRAMENTO

Art. 9º O Cadastramento tem como finalidade identificar as pessoas físicas, ocupantes de lotes urbanos unifamiliares, localizados nas ARINES, interessadas em participar do Programa de Regularização Fundiária por meio da Venda Direta, devendo, para tanto, preencher formulário padrão encontrado em seu sítio: www.terracap.df.gov.br, anexando a este os seguintes documentos:

- I. Cópia de documentos pessoais (carteira de Identidade, CPF);
- II. Cópia do comprovante de residência (contas de água, energia ou telefone);
- III. Cópia de documento que comprove a aquisição dos alegados direitos do imóvel de terceiro (contrato de compra e venda, cessão de direitos, dentre outros).

IV) DO EDITAL DE VENDA

Art. 10. A TERRACAP publicará Edital de Alienação de Imóveis situados em ARINES, dando conhecimento dos requisitos e das condições para sua aquisição por meio do Programa Venda Direta.

Parágrafo Único. O Edital listará os imóveis incluídos no Programa e sua respectiva avaliação, as condições de participação e enquadramento no Programa, as condições de aquisição e financiamento dos imóveis e a minuta de escritura.

V) DA DOCUMENTAÇÃO PARA ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA

Art. 11. Os ocupantes dos imóveis identificados no Edital que atenderem aos critérios estabelecidos no item "II - DA PARTICIPAÇÃO" deverão comparecer ao Edifício Sede da TERRACAP para apresentação dos originais dos seguintes documentos:

- I. Carteira de Identidade;
- II. Cadastro de Pessoa Física - CPF;
- III. Documento comprobatório da aquisição dos alegados direitos do imóvel de terceiro (contrato de compra e venda, cessão de direitos, dentre outros) com data anterior a 22 de dezembro de 2016.
- IV. Comprovante de residência (contas de água, energia ou telefone), demonstrando a ocupação do imóvel até 22 de dezembro de 2016;
- V. Certidão de Regularidade junto à Justiça Eleitoral;
- VI. Certidão Negativa de bens imóveis do Distrito Federal (Certidão dos cartórios de registro de imóveis do promitente comprador, seu cônjuge ou companheiro (a) e filhos incapazes, que comprove não ser proprietário de imóvel residencial;

VII. Declaração de próprio punho de que não possui outro imóvel residencial no Distrito Federal;

VIII. Certidão Negativa de débito de IPTU/TLP;

IX. Certidão Negativa de débito junto à Secretaria da Fazenda do Distrito Federal;

X. Ser maior de 18 (dezoito) anos ou emancipado.

VI) DAS CONDIÇÕES PARA VENDA

Art. 12. Cada participante poderá comprar apenas um lote ocupado, atendidas as condições estabelecidas nesta Resolução e que serão especificadas no Edital.

Parágrafo Único. Nos casos em for necessário fazer adequações no projeto de parcelamento, remembramento e/ou desmembramento do lote, deverá ser firmado contrato de promessa de compra e venda, nos mesmos moldes da escritura, contendo cláusula de obrigação de assinar a escritura definitiva, assim que o impedimento para sua lavratura seja afastado.

Art. 13. Não serão alienados por meio da venda direta os lotes em que houver disputa entre particulares sobre a ocupação do terreno.

Parágrafo Único. Esses lotes serão alienados por meio de licitação pública nos termos da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Art. 14. O não comparecimento no prazo concedido para manifestação da opção de compra implicará, automaticamente, na renúncia ao direito de compra direta e, conseqüentemente, na disponibilização do imóvel para venda por licitação, a ser realizada pela TERRACAP, nos termos da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

VII) DOS CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO DO PREÇO DOS LOTES

Art. 15. Na avaliação dos imóveis identificados passíveis de aquisição por meio do Programa de Venda Direta, para fins de regularização, **será utilizado o valor de mercado de cada unidade imobiliária e serão deduzidas as benfeitorias e a valorização decorrente de implantação de infraestrutura já realizada.**

Art. 16. A avaliação do valor de mercado será realizada por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e a valorização decorrente de implantação de infraestrutura realizada pelo Método Involutivo, em consonância com a Norma Técnica de Avaliação de Bens, NBR 14.653, em cada unidade imobiliária destinada a habitação unifamiliar.

Parágrafo Único. Para atendimento deste artigo, serão realizadas vistorias técnicas pela GEPEA/DICOM para verificação de situação de ocupação e infraestruturas existentes.

VIII) DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Art. 17. A aquisição do imóvel incluso no Programa Venda Direta poderá ser feita diretamente com a TERRACAP, à vista ou parcelada, ou financiada por agente financeiro.

Art. 18. Em caso de contratação direta com a TERRACAP e financiamento do saldo devedor, deverão ser observadas as seguintes condições:

- I. as Escrituras Públicas de Compra e Venda terão cláusula de alienação fiduciária em garantia na forma da Lei Federal n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997;
- II. o valor mínimo da entrada corresponderá a 5% (cinco por cento) do valor da aquisição;
- III. o valor nominal da prestação será calculado de acordo com o Sistema de Amortização Constante - SAC ou Sistema PRICE de Amortização, considerando a taxa de juros, o prazo de financiamento e o saldo devedor a financiar;
- IV. a taxa de juros bem como a metodologia de atualização monetária serão os descritos no art. 21, parágrafos 1º e 2º e incisos I, II e III, da presente Resolução;
- V. na hipótese de atraso no pagamento, as prestações serão estas acrescidas das penalidades previstas no art. 23 desta Resolução;
- VI. o prazo máximo de financiamento é de até 240 (duzentos e quarenta) meses;
- VII. o prazo máximo de financiamento do imóvel, em meses, será estabelecido de modo que o prazo de parcelamento somado à idade do adquirente não ultrapasse 960 (novecentos e sessenta) meses.

Art. 19. A TERRACAP poderá conceder descontos quando o valor da entrada for igual ou superior a 20% (vinte por cento) do valor da avaliação do imóvel, conforme tabela constante do parágrafo único deste artigo.

§1º. O desconto incidirá sobre o valor da avaliação do imóvel na proporção da tabela abaixo, observadas as disposições do caput deste artigo:

ENTRADA* D E S C O N T O *

100%	15,00%
90%	13,42%
80%	11,84%
70%	10,26%
60%	8,68%
50%	7,11%
40%	5,53%
30%	3,95%
20%	2,37%

*% do valor de Avaliação do Imóvel

§2º. Para valores intermediários da entrada, não discriminados na tabela, o percentual de desconto será determinado pela seguinte fórmula:

Onde,

V é a Entrada, em percentagem do valor de avaliação do imóvel,

D é o Desconto, em percentagem do valor de avaliação do imóvel.

IX) DO CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR

Art. 20. Considerar-se-á como saldo devedor inicial a parcelar, o valor ofertado em reais, deduzido o valor da entrada consignado na proposta de compra.

Art. 21. Sobre o saldo devedor incidirão:

§1º Juros, a partir da data da assinatura da proposta de compra, de 0,4 % (zero vírgula quatro por cento) ao mês;

§ 2º Observado o disposto no § 1º, a atualização monetária ocorrerá da seguinte forma:

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

II. para os financiamentos com periodicidade igual ou superior a 12 (doze) e inferior a 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, incidirá atualização monetária anual, sendo que o índice a ser utilizado para a atualização do mês vigente será o de 2 (dois) meses anteriores, corrigindo-se o valor da prestação, a partir da data da apresentação da proposta, de acordo com a variação relativa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), calculado de acordo com a variação Pro-Rata Tempore Die. Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCAE (IBGE) e IPC (FIPE);

III. para os financiamentos com periodicidade igual ou superior a 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, incidirá atualização monetária mensal, na forma descrita na alínea anterior.

X) DO CÁLCULO DE PRESTAÇÕES, MULTAS E SUSPENSÃO

Art. 22. Calcula-se o valor nominal da prestação, de acordo com o "Sistema de Amortização Constante - SAC" ou "Sistema PRICE de Amortização", considerando a taxa de juros, o prazo de financiamento e o saldo devedor a financiar.

Art. 23. 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 a incidência de atualização monetária de acordo com a variação prevista nesta Resolução.

Parágrafo Único. Nesta hipótese, além dos acréscimos previstos no caput deste artigo, serão adotadas as medidas pertinentes à recuperação dos valores devidos.

Art. 24. Havendo determinação judicial de suspensão dos pagamentos, o saldo devedor do imóvel será atualizado monetariamente na forma prevista nesta Resolução.

XI) DA COMISSÃO E SUAS ATRIBUIÇÕES

Art. 25. O Programa de Venda Direta implementado pela TERRACAP será conduzido pela Comissão de Venda Direta de Imóveis - CVDI, a qual terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir do termo final do prazo estipulado em Edital, para executar seus trabalhos, procedendo:

- I. ao recebimento, conferência e análise da documentação apresentada;
- II. ao encaminhamento da documentação à Diretoria Financeira - DIFIN, para análise da capacidade financeira e determinação da margem consignável para parcelamento da venda;
- III. à emissão de parecer conclusivo pela habilitação ou não do ocupante do imóvel para enquadramento no Programa Venda Direta;
- IV. ao encaminhamento da lista dos ocupantes habilitados e inabilitados para publicação no DODF e à Divisão de Atendimento ao Cliente - DIATE para chamamento dos habilitados;
- V. ao encaminhamento dos processos dos ocupantes habilitados ao NUCOM/GECOM/DICOM para emissão do Controle de Operação e das Guias para Pagamento da Entrada e do Registro.

Art. 26. Da decisão do resultado da fase de habilitação correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis a partir da publicação no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF para apresentação de recurso junto à Comissão de Venda Direta de Imóveis - CVDI.

§1º 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.

§2º Os imóveis com destinação exclusivamente residencial unifamiliar serão comercializados tão somente para pessoas físicas, sendo desclassificadas as propostas de compra apresentadas por pessoas jurídicas.

XII) DOS RECURSOS

Art. 27. Os recursos deverão ser dirigidos à Comissão de Venda Direta de Imóveis – CVDI da Terracap e protocolados diretamente no Núcleo de Documentação - NUDOC, localizado no térreo do Edifício Sede da TERRACAP.

Parágrafo Único. Os recursos intempestivos não serão conhecidos.

Art. 28. Qualquer cidadão pode oferecer impugnação aos termos do Edital, por irregularidade na aplicação da legislação que rege a matéria, devendo protocolar o pedido em até 05 (cinco) dias úteis antes da data para apresentação da documentação.

Art. 29. É facultado a qualquer participante/ocupante formular impugnações ou protestos, por escrito, relativamente aos termos do Edital, até o segundo dia útil que anteceder a data para apresentação da documentação.

Art. 30. A Comissão de Venda Direta de Imóveis - CVDI deverá, motivadamente, negar ou dar provimento ao recurso interposto, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo adotar as seguintes providências:

- I. submeter o assunto ao Diretor de Desenvolvimento e Comercialização - DICOM, com vistas à Diretoria Colegiada - DIRET, que encaminhará a matéria para compor a pauta da próxima reunião da Diretoria Colegiada - DIRET;

II. atribuir ao recurso interposto eficácia suspensiva, presentes razões de interesse público, abrindo vistas do processo de habilitação ao classificado para o item recorrido, por comunicação oficial, para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da comunicação, apresente impugnação ao recurso, se assim lhe convier.

XIII) DOS PRAZOS E PAGAMENTOS DA ENTRADA E DO REGISTRO

Art. 31. Na contagem dos prazos estabelecidos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento.

Art. 32. Só se iniciam e vencem prazos a serem estabelecidos nesta Resolução, em dia de expediente da TERRACAP, cujo calendário será publicado no sítio www.terracap.df.gov.br.

Art. 33. O horário de expediente da TERRACAP é das 7h às 19h.

Art. 34. Os participantes/ocupantes deverão observar os prazos recursais dispostos nesta Resolução, sob pena de não conhecimento dos recursos apresentados.

Art. 35. O ocupante habilitado, após o pagamento da entrada, terá 30 (trinta) dias para assinatura da escritura.

Parágrafo único. Caso não haja assinatura da escritura no prazo estabelecido, a venda será cancelada e o comprador perderá a entrada.

Art. 36. No mesmo prazo previsto no artigo anterior, o ocupante habilitado recolherá, também, o valor relativo ao registro da Escritura de Compra e Venda.

Parágrafo único. A TERRACAP, com o recolhimento previsto no caput deste artigo, levará o referido instrumento ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis conforme previsto na Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e, após o registro, entregará uma via ao adquirente.

Art. 37. Nos casos de pedido de parcelamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, o prazo para assinatura da escritura, poderá ser prorrogado pelo prazo do parcelamento concedido pela Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal - SEF/DF, desde que devidamente comprovado.

§ 1º Após comprovação do pagamento integral do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI o adquirente terá, obrigatoriamente, que assinar a escritura no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do vencimento da última parcela do referido imposto.

§ 2º Não cumprido quaisquer prazos estabelecidos, por culpa do participante/ocupante, a TERRACAP não efetivará a venda, declarando cancelado o negócio, aplicando-se ao participante a penalidade de retenção da entrada prevista nesta Resolução e a inclusão do imóvel em futuros editais de licitação.

Art. 38. Da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, terá o participante habilitado o prazo de 30 (trinta) dias para efetuar o pagamento da primeira parcela, tratando-se de imóvel vendido a prazo.

XIV) DAS PENALIDADES

Art. 39. A venda será cancelada nos casos em que não houver o pagamento da entrada.

Art. 40. A TERRACAP declarará cancelado o negócio, aplicando-se ao participante a penalidade de retenção de entrada e a inclusão do imóvel em futuras licitações previstas nesta Resolução, caso não sejam cumpridos os termos previstos no edital.

Art. 41. O não pagamento das prestações mensais na forma estabelecida nesta Resolução, acarretará a aplicação das penalidades já descritas nos locais próprios e na escritura, assim como poderá acarretar a rescisão contratual por inadimplência.

Art. 42. Na mesma pena incorrerá o adquirente que descumprir as obrigações e prazos pactuados na escritura de compra e/ou na concessão de uso.

XV) DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

Art. 43. A Escritura Pública de compra e venda deverá contemplar, no mínimo, as seguintes cláusulas:

I. Identificação das partes.

II. Informação de que se trata de venda com dispensa de licitação, nos termos da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, e demais legislações aplicáveis.

III. Caracterização do lote e seu preço, conforme avaliação feita pela TERRACAP.

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

V. Fórmula e índices de reajuste do saldo devedor.

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

VII. Cláusula resolutiva expressa no caso de não pagamento de 03 (três) parcelas consecutivas ou 06 (seis) alternadas; ou Alienação Fiduciária prevista no art. 22, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, incidindo sobre o lote e as benfeitorias nele edificadas.

VIII. Possibilidade de transferência do lote para terceiros, com quitação prévia do saldo devedor, sob pena de perda do parcelamento ou, com pagamento de uma taxa administrativa de 10% (dez por cento) calculada sobre o valor do lote, atualizado pela TERRACAP de acordo com o valor de mercado, mediante anuência prévia da TERRACAP.

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

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

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

XII. As penalidades aplicáveis e previstas nesta Resolução e no Edital.

XVI) DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 44. Fica a Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET autorizada a apreciar e decidir os casos omissos.

Art. 45. Fica, também, a Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET, autorizada a aprovar o Edital da Venda Direta, nos termos desta Resolução.

Art. 46. Nos casos em que a escritura pública de compra e venda não puder ser firmada, em razão do contido no artigo 12 desta Resolução será firmado o instrumento particular de promessa de compra e venda.

§ 1º No instrumento particular de promessa de compra e venda serão aplicáveis todas as cláusulas e regras referentes à escritura pública de compra e venda, inclusive quanto ao saldo devedor e sua atualização.

§ 2º Deverá, também, conter cláusula prevendo a assinatura de escritura definitiva de compra e venda, assim que o impedimento para sua lavratura for afastado.

§ 3º Para a lavratura da escritura definitiva o adquirente deverá estar em dia com as obrigações contratuais.

Art. 47. Na hipótese de a TERRACAP ficar impedida de receber a entrada inicial e/ou de lavrar a escritura pública de compra e venda, no prazo estabelecido nesta Resolução, o valor do imóvel será atualizado monetariamente na forma prevista nesta Resolução.

Parágrafo Único. Decorridos 3 (três) meses, ou mais, a contar da data do impedimento supracitado, far-se-á nova avaliação do imóvel ou a atualização monetária do imóvel e adotar-se-á, para efeito de alienação, o maior dentre os valores encontrados.

Art. 48. O ocupante habilitado será o único responsável pelo pagamento de quaisquer tributos, preços públicos e demais encargos que acompanham o imóvel, ainda que vencidos e/ou a vencer, inclusive daqueles anteriores à aquisição do imóvel objeto do Edital.

Art. 49. O ocupante habilitado 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.

Art. 50. Ficam revogadas todas as disposições em contrário, especialmente a Resolução nº 220/2007- CONAD e suas alterações.

Art. 51. Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

JULIO CESAR DE AZEVEDO REIS
Presidente