

TERRACAP – COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA
VENDA DIRETA DE IMÓVEIS – ESTÂNCIA JARDIM BOTÂNICO II
EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA VENDA DIRETA Nº 02/2018
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE ESPECÍFICO – REURB-E

A Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, empresa pública integrante do Complexo Administrativo do Governo do Distrito Federal, (CNPJ n.º 00.359.877/0001-73, inscrição estadual n.º 07312572/0001-20), torna público que entre os dias **12 de julho e 16 de agosto de 2018**, na Divisão de Atendimento ao Cliente no Edifício Sede, localizado no Bloco “F”, térreo, Setor de Áreas Municipais - SAM, receberá propostas para aquisição direta de imóveis exclusivamente residenciais unifamiliares localizados no Condomínio Estância Jardim Botânico II, derivados da regularização fundiária em áreas de regularização de interesse específico, observadas as disposições contidas: na Resolução nº **251/2017** do Conselho de Administração da Terracap – CONAD; na Lei Federal nº 13.465/2017; no Decreto Distrital nº 38.179/2017; no Decreto Distrital nº 38.333/2017; e neste Edital, objeto do **Processo Administrativo nº 00111-00002481/2018-13**.

AVISO IMPORTANTE!!!

A TERRACAP faz saber a todos os interessados que o contido nos itens e subitens 8.2; 18.6; 18.7; e 38, deste Edital, estão temporariamente suspensos, por cautela, em face de liminar concedida pelo MM. Juiz da Vara do Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal, nos autos do processo nº 2017.01.1.046060-3, relativamente ao Edital de Convocação para Venda Direta nº 01/2017-Ville de Montagne.

Cientifica a todos que a suspensão temporária dos referidos itens e subitens poderá ser cancelada no curso da regularização levada a efeito por meio deste Edital, exigindo dos participantes o cumprimento das exigências neles contidas, caso a liminar seja revogada.

ATENÇÃO!

- **NÃO PREENCHA A PROPOSTA DE COMPRA SEM ANTES LER INTEGRALMENTE ESTE EDITAL.**
- **TÃO SOMENTE** serão recebidas pela Divisão de Atendimento ao Cliente as propostas de compra apresentadas com toda documentação exigida nos itens 18, 19 e 20 deste Edital de forma completa.
- **A TERRACAP FAZ SABER AOS INTERESSADOS QUE A PARTICIPAÇÃO NA VENDA DIRETA, DESDE A APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE COMPRA, IMPLICA PLENO CONHECIMENTO DOS TERMOS DESTES EDITAIS, SEUS ANEXOS E INSTRUÇÕES, BEM COMO A OBSERVÂNCIA DOS REGULAMENTOS ADMINISTRATIVOS E DAS NORMAS TÉCNICAS GERAIS – ABNT – OU ESPECIAIS APLICÁVEIS.**
- **O interessado, antes de preencher sua proposta de compra, declara que: EM DATA DE 22 DE DEZEMBRO DE 2016 JÁ OCUPAVA O IMÓVEL; NÃO POSSUI OUTRO IMÓVEL RESIDENCIAL NO DISTRITO FEDERAL (observando-se o curso da Ação Judicial nº 2017.01.1.046060-3); SIMULOU, PARA O CASO DE PAGAMENTO À PRAZO, O VALOR DA PRIMEIRA PARCELA no sítio eletrônico da Terracap <<http://www.terracap.df.gov.br/servico/simulacao-de-parcelas>>, ou junto à Divisão de Atendimento ao Cliente-DIATE; Esclareceu todas as suas dúvidas a respeito deste Edital e buscou todas as informações necessárias, podendo recorrer à Terracap, Divisão de Atendimento-DIATE – localizada no térreo do Edifício Sede, de segunda à sexta-feira, das 7h às 19h, para obter informações do imóvel, ou ainda pelos telefones: (61) 3342-2525, 3342-1103, 3342-2978, 3342-2304 e 3342-2013.**
- **O ocupante habilitado será o único responsável pelo pagamento de quaisquer tributos, preços públicos e demais encargos que acompanhem o imóvel, ainda que vencidos e/ou a vencer, inclusive aqueles anteriores à aquisição do imóvel objeto deste Edital.**
- **As propostas de compra estão disponíveis nos sítios eletrônicos da Terracap <www.terracap.df.gov.br> e <www.terracapregularizacao.com> deverão ser preenchidas de modo claro, legível (preferencialmente digitadas ou em letra de forma), devidamente assinadas e instruídas com a documentação descrita nos itens 18, 19 e 20.**

DOS LOTES, SUAS CARACTERÍSTICAS, PREÇOS PARA VENDA DIRETA
JARDIM BOTÂNICO
Coefficiente de aproveitamento: 2,00
Destinação: 60155 - R2 - LOTES COM MÉDIA RESTRIÇÃO AO USO COMERCIAL, INDUSTRIAL E COLETIVO OU INSTITUCIONAL. (VIDE NGB-119/2000 OU CONSULTE À ADMINISTRAÇÃO DO JARDIM BOTÂNICO RA-XXVII PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS).

Item	ID	Endereço Cartorial	Endereço Predial	Área total (m ²)	Área Max. Const. (m ²)	USO MISTO - Valor de mercado (R\$)	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - Valor de mercado (R\$)	USO MISTO - Descontos legais (R\$)	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - Desconto legais - (R\$)	USO MISTO - Valor final de venda (R\$)	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - Valor final de venda (R\$)
1	822909-0	SHJB QD 04 Rua 07 LT 433	COND Estância JARDIM Botânico II CJ D LT 26	2.427,59	4.855,18	2.589.600,00	1.051.500,00	1.160.758,59	492.454,14	1.428.841,41	559.045,86
2	822869-8	SHJB QD 04 Rua 06 LT 449	COND Estância JARDIM Botânico II CJ D LT 7	2.801,03	5.602,06	2.902.900,00	1.255.600,00	1.296.887,44	581.135,59	1.606.012,56	674.464,41
3	822867-1	SHJB QD 04 Rua 06 LT 432	COND Estância JARDIM Botânico II CJ D LT 62	469,48	938,96	623.000,00	282.300,00	306.270,89	158.236,74	316.729,11	124.063,26

Coefficiente de Aproveitamento: 1,50
Destinação: 60154 - R1 - LOTES COM ALTA RESTRIÇÃO AO USO COMERCIAL, INDUSTRIAL E COLETIVO OU INSTITUCIONAL. (VIDE NGB-119/2000 OU CONSULTE À ADMINISTRAÇÃO DO JARDIM BOTÂNICO RA-XXVII PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS).

4	822838-8	SHJB QD 04 Rua 06 lote 177	COND Estância JARDIM Botânico II CJ B LT 32	753,56	1.130,34	-	381.000,00	-	201.121,89	-	179.878,11
5	822796-9	SHJB QD 04 Rua 4A lote 128	COND Estância JARDIM Botânico II CJ BM LT 49	797,55	1.196,33	-	397.600,00	-	208.334,59	-	189.265,41

Regularizar é viver em paz.



CAPÍTULO II A) DISPOSIÇÕES BÁSICAS

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

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

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

1.3. A venda de que trata o subitem acima, isto é, com ocupação residencial unifamiliar, será feita com cláusula condicionante na escritura pública de compra e venda estabelecendo uso restrito residencial unifamiliar, que deverá ser averbada na matrícula do imóvel, nos termos do item 66, e seus subitens, deste Edital. Caso o comprador queira retirar a restrição referente à fruição da destinação de uso misto, o promitente comprador deverá pagar a diferença atualizada monetariamente entre o preço de venda do terreno de uso residencial e o preço de venda do terreno destinado a uso misto, isto é, o valor de mercado deduzidos o valor da infraestrutura implantada pelos moradores e a valorização decorrente dessa implantação, diferença atualizada conforme item 30 deste Edital e seus subitens.

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

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

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

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

4.1. Fica a Diretoria Colegiada da Terracap – DIRET autorizada a revogar o edital de venda direta no todo ou em parte antes da divulgação do resultado, sem que caiba ao(s) interessado(s) ressarcimento ou indenização de qualquer espécie, por razões de interesse

público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar tal conduta, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado.

4.2. Além da Diretoria Colegiada, fica autorizada a Diretoria de Comercialização e de Novos Negócios – DICOM a excluir itens antes da realização da venda direta, por motivo determinante de interesse da administração, mediante ato motivado do Diretor.

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

B) DA PARTICIPAÇÃO

6. Poderão participar da venda direta regulada por este Edital apenas pessoas físicas que sejam ocupantes dos respectivos imóveis, de acordo com o que dispõe o inciso VII do artigo 11 da Lei 13.465/2017.

6.1. Em caso de adquirente casado, em qualquer regime de casamento, ou que viva em situação de união estável, ficará limitada a habilitação de um único terreno com edificação residencial unifamiliar existente por casal.

6.2. Os terrenos com edificação residencial unifamiliar existente serão comercializados tão somente para pessoas físicas, sendo indeferidas as propostas de compra apresentadas por pessoas jurídicas.

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

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

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

8.1. Na data de 22 de dezembro de 2016 já ocupava o imóvel;

8.2. Não possui outro imóvel residencial no Distrito Federal (**observando-se o curso da Ação Judicial nº 2017.01.1.046060-3 – vide “avisos importantes” na página 01**);

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

8.4. ESCLARECEU TODAS AS SUAS DÚVIDAS a respeito deste Edital e buscou todas as informações necessárias, podendo recorrer à Terracap, Divisão de Atendimento ao Cliente – DIATE – localizada no térreo do Edifício Sede, de segunda à sexta-feira, das 7h às 19h, para obter informações do imóvel, ou ainda pelos telefones: (61) 3342-2525, 3342-1103, 3342-2978 e 3342-2014.

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

CAPÍTULO III A) DA PROPOSTA DE COMPRA

10. A proposta de compra será entregue com toda documentação exigida nos itens 18, 19 e 20 completa, obrigatoriamente, à Comissão de Venda Direta de Imóveis – COVED impreterivelmente entre os dias **12 de julho e 16 de agosto de 2018** e no local referido no preâmbulo deste Edital.

11. O não comparecimento no prazo concedido para exercer a opção de compra ou a apresentação de proposta sem a documentação exigida nos itens 18, 19 e 20 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 8.666, de 21 de junho de 1993.

12. Cada interessado poderá apresentar proposta apenas para **um terreno com edificação residencial unifamiliar que ocupa até a data de 22 de dezembro de 2016 e com destinação exclusivamente residencial unifamiliar**, atendidas as condições estabelecidas nesta Edital (observando-se o curso da Ação Judicial nº 2017.01.1.046060-3 – vide “avisos importantes” na página 01).

12.1. Em caso de interessado casado, em qualquer regime de casamento, ou que viva em situação de união estável, ficará limitada à aquisição de um único terreno com edificação residencial unifamiliar por casal nas condições deste Edital.

12.2. Os terrenos com edificação residencial unifamiliar serão comercializados tão somente para pessoas físicas, sendo indeferidas as propostas de compra apresentadas por pessoas jurídicas.

13. Nos casos em que for necessário fazer adequações no projeto de parcelamento, remembramento e/ou desmembramento do lote, deverão ser firmados contrato de concessão de uso com opção de compra, nos mesmos moldes da escritura, contendo cláusula de obrigação de assinar a escritura definitiva, assim que o impedimento para sua lavratura seja afastado.

14. As propostas de compra estão disponíveis nos sítios eletrônicos da Terracap <www.terracap.df.gov.br> e <www.terracapregularizacao.com> e deverão ser preenchidas de modo claro, legível (preferencialmente digitadas ou em letra de forma), devidamente assinadas e instruídas com a documentação descrita nos itens 18, 19 e 20 de forma completa.

14.1. As propostas de compra apócrifas (sem assinatura) deverão ser sumariamente indeferidas pela Comissão de Venda Direta de Imóveis – COVED.

15. A proposta de compra do interessado deverá conter:

15.1. O ENDEREÇO DO IMÓVEL PRETENDIDO;

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

15.2.1. As propostas que deixarem de mencionar as condições de pagamento, ou informarem condições diferentes daquelas previstas neste Edital, serão indeferidas pela COVED;

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

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

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

comprovante de residência e informações para contato (telefone e e-mail);

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

16. O preenchimento inadequado da proposta, não constando as informações mencionadas nos tópicos anteriores, acarretará INDEFERIMENTO DA VENDA DIRETA.

17. Não se considerará qualquer oferta de vantagem não prevista no Edital, nem preço ou vantagem baseada nas ofertas dos demais participantes deste Edital.

B) DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA A VENDA DIRETA

18. Para participação na venda direta regida por este Edital, o interessado maior de 18 (dezoito) anos ou emancipado deverá apresentar juntamente com a proposta de compra cópia dos seguintes documentos para qualquer modalidade de pagamento:

18.1. Documento de identidade oficial com foto (cópia autenticada por cartório ou empregado da Terracap);

18.2. CPF (cópia autenticada por cartório ou empregado da Terracap) ou comprovante de situação cadastral no CPF (www.receita.fazenda.gov.br);

18.3. Documento comprobatório da aquisição dos alegados direitos do imóvel de terceiro (contrato de compra e venda, cessão de direitos, dentre outros) **com data até 22 de dezembro de 2016** (cópia autenticada por cartório ou empregado da Terracap);

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

18.5. Certidão de regularidade junto à Justiça Eleitoral;

18.6. Certidão negativa de bens imóveis do Distrito Federal (certidão dos cartórios de registro de imóveis) do comprador, seu cônjuge ou companheiro(a) e dos filhos incapazes, que comprove não ser proprietário de imóvel residencial (observando-se o curso da Ação Judicial nº 2017.01.1.046060-3 – vide “avisos importantes” na página 01);

18.7. Declaração de próprio punho de que não possui outro imóvel residencial no Distrito Federal (observando-se o curso da Ação Judicial nº 2017.01.1.046060-3 – vide “avisos importantes” na página 01);

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

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

19.1. Os 3 (três) últimos comprovantes de rendimento (contracheque ou decore), 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.

20. Em caso de interessado(a) casado(a), em qualquer regime de casamento, ou que viva em situação de união estável, deverá ser apresentada também a

documentação exigida nos itens 18 e 19 do cônjuge/companheiro(a).

20.1. Os membros do núcleo familiar também deverão apresentar a documentação constante dos subitens 18.1, 18.2, 18.5, 18.9 e 19,1 para fins de composição de renda.

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

21.1. Em quaisquer destas hipóteses, a COVED indeferirá a venda direta ao(s) interessado(s), o qual terá prazo máximo de até 10 (dez) dias, a contar da publicação do indeferimento no DODF, para interpor recurso apresentando a documentação satisfatória ou para manifestar(em) seu(s) interesse(s) no pagamento à vista.

21.2. Não apresentando o recurso ou apresentando-o sem, contudo, regularizar tempestivamente a documentação exigida, a COVED ratificará o indeferimento da venda direta.

CAPÍTULO IV

A) DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

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

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

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

22.3. Financiados por qualquer entidade integrante do Sistema Financeiro de Habitação e de outras Instituições, inclusive Entidades Abertas ou Fechadas de Previdência Privada, com prazo de 10 dias úteis para assinatura do controle de operações e recebimento da guia para pagamento e de até 30 (trinta) dias corridos, podendo ser prorrogado uma vez por igual período, para a entrega do contrato de financiamento devidamente assinado, contados da publicação no DODF do resultado da venda direta pela Comissão de Venda Direta de Imóveis – COVED, desde que preenchidos os requisitos e apresentados os documentos exigidos neste Edital.

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

23.1. 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 atual valor de avaliação para o imóvel, descrito no Capítulo I, e adotar-se-á, para efeito de alienação, o maior dentre os valores encontrados

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

24.1. proposta de alteração anterior ao resultado da venda direta pela COVED; e/ou

24.2. solicitação para quitar ou amortizar o saldo devedor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

26.3. O valor do desconto, em reais, a que se refere o subitem 26.2, será deduzido do valor da entrada.

À VISTA/ENTRADA	DESCONTO*
À Vista	25,00%
95,00%	23,75%
90,00%	22,50%
85,00%	21,25%
80,00%	20,00%
75,00%	18,75%
70,00%	17,50%
65,00%	16,25%
60,00%	15,00%
55,00%	13,75%
50,00%	12,50%

45,00%	11,25%
40,00%	10,00%
35,00%	8,75%
30,00%	7,50%
25,00%	6,25%
20,00%	5,00%
15,00%	3,75%
10,00%	2,50%
5,00%	1,25%
* % do valor de venda do imóvel	

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

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

onde,

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

“E” é a porcentagem de entrada ofertada.

26.5. Fará jus ao desconto de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o saldo devedor o adquirente do imóvel objeto deste Edital que, no prazo de até 350 (trezentos e cinquenta) dias contados da data da assinatura da proposta de compra, optar pela quitação antecipada do imóvel.

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

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

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

B) DA METODOLOGIA DO CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR INICIAL

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

30. Sobre o saldo devedor incidirão JUROS, a partir da data da assinatura da proposta de compra, de 0,4% (zero vírgula quatro por cento) ao mês.

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

30.2. Para os financiamentos com periodicidade igual ou superior a 12 (doze) meses e inferior a 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, incidirá atualização monetária anual, sendo que o índice a ser utilizado para a atualização do mês vigente será o de 02 (dois) meses anteriores, corrigindo-se o valor da prestação a partir da data da apresentação da proposta, de acordo com a variação relativa do Índice Nacional de

Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), calculado de acordo com a variação Pro-Rata Tempore Die. Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE).

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

C) DO CÁLCULO DE PRESTAÇÕES, MULTAS E SUSPENSÃO.

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

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

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

33. Havendo determinação judicial de suspensão dos pagamentos, o saldo devedor do imóvel será atualizado monetariamente na forma prevista nos tópicos 23 e 23.1.

CAPÍTULO V DA COMISSÃO E SUAS ATRIBUIÇÕES

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VI DO JULGAMENTO

35. Concluído o exame da proposta de compra e da documentação exigida, encontrando-se em perfeita observância deste Edital, a COVED emitirá relatório certificando sua adequação às normas do Programa Venda Direta.

36. A COVED emitirá relatório certificando a inadequação às normas do Programa de Venda Direta no caso de as propostas apresentadas por pessoas físicas que não sejam ocupantes dos imóveis descritos

ou que sejam diretores, membros efetivos e suplentes da Comissão de Venda Direta de Imóveis – COVED e dos Conselhos de Administração e Fiscal da Terracap.

36.1. Em caso de adquirente casado, em qualquer regime de casamento, ou que viva em situação de união estável, ficará limitada a habilitação de um único terreno com edificação residencial unifamiliar por casal.

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

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

38. O interessado na venda direta deverá possuir o imóvel como sendo sua única moradia, não possuindo outro imóvel residencial no Distrito Federal (**observando-se o curso da Ação Judicial nº 2017.01.1.046060-3 – vide “avisos importantes” na página 01**).

39. A COVED emitirá parecer conclusivo pela habilitação ou não do ocupante do imóvel para enquadramento no Programa Venda Direta e elaborará lista dos ocupantes habilitados e inabilitados que será afixada no quadro de avisos da Terracap publicada no DODF.

CAPÍTULO VII DOS RECURSOS E SEUS PRAZOS

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

40.1. Os recursos intempestivos não serão conhecidos.

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

42. É facultado a qualquer ocupante de imóvel em processo de regularização formular impugnações ou protestos apenas por escrito e relativamente aos termos do Edital, até o 2º (segundo) dia útil após a publicação do aviso de abertura da venda direta no DODF.

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

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

44.1. Submeter o assunto ao Diretor de Comercialização e de Novos Negócios, com vistas à Diretoria Colegiada – DIRET, que encaminhará a matéria para compor a pauta da próxima reunião da Diretoria Colegiada – DIRET;

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

CAPÍTULO VIII DOS DEMAIS PRAZOS

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

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

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

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

49. O interessado deverá obrigatoriamente apresentar a proposta de compra, impreterivelmente, à Comissão de Venda Direta de Imóveis – COVED, no período e local determinados neste Edital e com todos os documentos exigidos nos tópicos 18, 19 e 20, sob pena de não conhecimento da proposta.

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

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

51. Da data de encaminhamento da minuta de escritura pública de compra e venda ao cartório de notas terá o habilitado o prazo de 30 (trinta) dias para assinar no cartório indicado, o Instrumento Público pertinente, correndo todas as despesas por conta do comprador, inclusive os emolumentos para escrituração e registro junto ao cartório de registro de imóveis competente, os impostos, os preços públicos e/ou as taxas incidentes.

52. 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.

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

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

CAPÍTULO IX DAS PENALIDADES

54. Após a apresentação da proposta de compra, o participante fica sujeito a penalidades na ocorrência das seguintes hipóteses:

54.1. Inabilitação, no caso de apresentação de proposta em desacordo com o estabelecido neste Edital, faltando qualquer um dos documentos exigidos nos tópicos 18, 19 e 20, carente de assinatura, ou, ainda, consideradas pela COVED como insuficiente para sua identificação.

54.2. Inabilitação, constatada apresentação de mais de 1 (uma) proposta pela mesma pessoa física, seu cônjuge ou filho incapaz para mais de um imóvel, devendo optar por um único imóvel objeto deste Edital;

54.3. Inabilitação, no caso de apresentação de proposta de compra direta por pessoa jurídica;

54.4. Inabilitação e retenção dos valores pagos como entrada inicial se for constatado que o adquirente estiver incurso em qualquer tipo de inadimplência junto à Terracap, até o dia anterior à data estabelecida para o término da entrega das propostas de compra, a fim de amortizar o débito, salvo se o interessado se tornar adimplente no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados a partir da citada data;

54.5. Inabilitação e retenção dos valores pagos, no caso de descumprimento das obrigações previstas neste Edital, bem como dos prazos estipulados e, ainda, caso haja desistência do negócio pelo interessado após a apresentação da proposta de compra;

55. A Terracap declarará cancelado o negócio, aplicando-se ao participante a penalidade de retenção da entrada e a inclusão do imóvel em futuras licitações, caso não sejam cumpridos os termos previstos neste Edital.

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

56.1. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas neste Capítulo a COVED deverá adotar as medidas compatíveis.

57. O não pagamento das prestações mensais na forma estabelecida neste Edital e/ou o descumprimento das obrigações e prazos pactuados na escritura ou no instrumento particular de concessão de uso, acarretarão na aplicação das penalidades já descritas nos locais próprios e na escritura ou contrato, assim como poderão acarretar na rescisão contratual por inadimplência ou na execução da alienação fiduciária, conforme o caso.

CAPÍTULO X

A) DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

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

59. Deverão lavrar a Escritura Pública de Compra e Venda para os imóveis constantes do Capítulo I, Item “A” deste Edital todos, e somente, os adquirentes que assinaram a proposta de compra.

59.1. No caso de ser o adquirente incapaz, observar-se-á o disposto na Lei Civil quanto à representação, assistência, tutela e curatela, obrigando-se o representante legal, nos casos em que se fizer necessário, a apresentar o alvará de suprimento e conhecimento, nos mesmos prazos previstos neste Edital.

60. Constarão da Escritura Pública de Compra e Venda todas as cláusulas referentes aos direitos e

obrigações previstos neste Edital, bem como os inerentes à Alienação Fiduciária, na forma descrita na Lei 9.514/97.

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

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

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

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

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

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

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

63.1. 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.

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

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

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

66.1. Identificação das partes;

66.2. Informação de que se trata de venda com dispensa de licitação, nos termos da Lei Federal nº

13.465, de 11 de julho de 2017, e demais legislações aplicáveis;

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

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

66.5. Fórmula e índices de reajuste do saldo devedor;

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

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

66.8. 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, observado o subitem 66.12 deste Edital para as situações previstas nos itens 1.2 e 1.3;

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

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

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

66.12. Nos casos dos subitens 1.2 e 1.3 deste Edital, deverá constar obrigatoriamente: cláusula condicionante na escritura pública de compra e venda estabelecendo uso restrito unifamiliar e obrigação do promitente comprador de pagar à Terracap, no caso de pretender fruir do uso misto, a diferença atualizada monetariamente entre o preço de venda do terreno de uso misto, isto é, o valor de mercado deduzidos o valor da infraestrutura implantada pelos moradores e a valorização decorrente dessa implantação, atualizada conforme o item 30, e seus subitens, deste Edital; deverá, ainda constar cláusula de averbação para conhecimento de terceiros quanto à restrição do uso do imóvel. No caso de aplicação da alienação fiduciária, a diferença atualizada monetariamente entre o preço de venda do terreno de uso misto, aplicado o disposto na Lei 13.465/2017, será acrescida ao valor da dívida a título de encargo contratual.

66.13. As penalidades aplicáveis e previstas neste edital.

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

67. Nos casos em que a escritura pública de compra e venda não puder ser firmada, em razão do contido no tópico 13 deste Edital, será firmado o instrumento particular de concessão de uso com opção de

compra com prazo de 03 (três) anos, prorrogável caso haja necessidade devidamente justificada.

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

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

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

68.3. Ocorrendo atraso no pagamento da taxa de concessão, será seu valor acrescido de multa de 2% (dois por cento), de juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração de atraso e de correção monetária ocorrida entre a data de seu vencimento e o efetivo pagamento, de acordo com a variação prevista neste Edital, na forma do tópico 32.

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

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

68.6. O contrato será rescindido no caso de não pagamento de 03 (três) parcelas consecutivas ou 06 (seis) alternadas, quando serão adotadas as medidas judiciais visando o recebimento do débito ou a rescisão do contrato, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

68.7. Afastado o impedimento para lavratura da escritura pública de compra e venda, o(a) CONCESSIONÁRIO(A) deverá exercer a opção pela compra do imóvel cujo preço será o de mercado, constante do Laudo de Avaliação realizado pela Terracap na assinatura do contrato de concessão de uso, nos termos da Resolução CONAD nº 246/2017, devidamente atualizado de acordo com as normas deste edital, deduzindo-se os valores pagos a título de taxa de concessão e o valor das benfeitorias e infraestruturas, que também serão atualizados da mesma forma.

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

68.9. Não se efetivando o registro em face de restrições administrativas, ambientais ou legais, constará cláusula em que as partes se comprometerão

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

68.10.

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

C) DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL A TERCEIRO

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

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

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

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

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

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

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

72.1. Nesta hipótese, a Terracap exigirá do terceiro adquirente o cumprimento do exposto nos subitens do tópico 70 deste Edital.

72.2. Não cumpridos os ditames dos subitens do item 70 deste Edital, dar-se-á o vencimento antecipado do saldo devedor e as consequências decorrentes.

Brasília, 12 de julho de 2018.

JULIO CESAR DE AZEVEDO REIS
Presidente

RICARDO HENRIQUE SAMPAIO SANTIAGO
Diretor de Comercialização e de Novos Negócios

LUIS FERNANDO NASCIMENTO MEGDA
Diretor de Administração e Finanças

GUSTAVO DIAS HENRIQUE
Diretor de Habitação e Regularização

CARLOS ANTÔNIO LEAL
Diretor Técnico