



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA
Assessoria dos Órgãos Colegiados

Resolução SEI-GDF n.º 269 - CONAD/2022

Brasília-DF, 20 de maio de 2022

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA TERRACAP

Resolução nº 269

Brasília-DF, 20 de maio de 2022

EMENTA: Define as diretrizes para implementação do Programa Venda Direta para titulação de unidades imobiliárias de propriedade da Terracap no âmbito da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - REURB-E e de Áreas de Regularização de Interesse Social - ARIS, localizadas em Áreas de Regularização, para terrenos de uso residencial unifamiliar, residencial multifamiliar, comercial, institucional privado, misto e industrial existente, na forma e nos termos do art. 98 da Lei Federal nº 13.465, de 11/07/2017, c/c o Decreto Distrital nº 38.333, de 13/07/2017, a Lei Federal nº 10.257, de 10/07/2001, o Decreto Federal nº 9.310, de 15/03/2018, a Lei Complementar Distrital nº 986, de 30/06/2021, bem como do Estatuto Jurídico das Empresas Estatais – Lei Federal nº 13.303, de 30/06/2016, e dá outras providências.

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, no uso de suas atribuições estatutárias e legais, e considerando as informações contidas no Processo nº 111.000.422/2017, **CONSIDERANDO** a necessidade de aprimoramento da norma vigente do Programa Venda Direta para titulação de unidades imobiliárias de propriedade da Terracap no âmbito da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - REURB-E, consolidada na Resolução nº 268/2021 - CONAD, que tratam de regras para regularização fundiária urbana (REURB-E), por meio de venda direta, de terrenos ocupados com edificação residencial unifamiliar, multifamiliar, comercial, misto, industrial e coletivo existente, visando aprimorar as diretrizes para regularização fundiária urbana (REURB-E), em cumprimento aos princípios constitucionais que norteiam a Administração Pública, notadamente legalidade, celeridade, moralidade, publicidade, eficiência e economicidade, em ocupação urbana já consolidada até a data de 22 de dezembro de

2016;

CONSIDERANDO que a Lei Federal nº 13.465, de 11/07/2017, publicada no Diário Oficial da União, de 12/07/2017, instituiu a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - Reurb-E, que consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, visando o reconhecimento formal, pelo Poder Público, das ocupações clandestinas e irregulares identificadas nas cidades brasileiras, situação fática que não poderia permanecer alheia aos mecanismos jurídicos, que objetivam a 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 que o marco legal, no regime da Reurb-E, se relaciona à ocupação do imóvel público até 22 de dezembro de 2016 e não ao ocupante;

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 constitucionais da dignidade da pessoa humana, do direito à moradia e da função social da 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), é objeto de autorização concedida pelo art. 98, da Lei Federal nº 13.465, de 11/07/2017, devidamente encampada pelo Decreto Distrital nº 38.333, de 13/07/2017, a venda direta, ao seu ocupante, condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada;

CONSIDERANDO que a Terracap, na função de Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal, proprietária de imóveis em áreas passíveis de regularização, tem incluído no seu Planejamento Estratégico, desde 2017, o Programa de Regularização de Áreas Urbanas, nos termos da Resolução nº 246/2017-CONAD com as alterações até a Resolução nº 268/2021- CONAD;

CONSIDERANDO a necessidade de serem aprimoradas diretrizes com vistas a uma nova fase para a REURB-E, em atendimento ao planejamento estratégico desta Companhia, tendo por objetivo a titulação de unidades imobiliárias, devidamente registradas, na modalidade de venda direta, dos terrenos ocupados DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL, MISTO e INDUSTRIAL;

CONSIDERANDO ser o Conselho de Administração um órgão encarregado do processo de decisão da empresa em relação ao seu direcionamento estratégico;

CONSIDERANDO todo o exposto, o Conselho de Administração da Terracap - CONAD, analisando a proposta da Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET, R E S O L V E:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º A presente Resolução visa estabelecer critérios de adesão à política pública de Regularização Fundiária de assentamentos informais localizados em Áreas de Regularização de Interesse Específico - ARINES e de Áreas de Regularização de Interesse Social - ARIS, por meio de Programa Específico de Venda Direta aos ocupantes, conforme critérios estabelecidos na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto Federal 9.380/2018, na Lei Federal nº 10.406/2002, na Lei Federal nº 10.257/2001, Lei Complementar Distrital n.º 854/2012, na Lei Complementar Distrital nº 986/2021, no Decreto Distrital nº 38.179/2017, no Decreto Distrital nº 38.333/2017, bem como nas demais

legislações correlatas ao tema, desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016.

Art. 2º. A presente resolução se aplica a comercialização de todos os imóveis, inseridos em áreas classificadas como ARINE ou ARIS no Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT (Lei Complementar 854/2012), e que tenham sido criados em projetos de regularização fundiária ou de assentamento urbano promovido pelo Estado.

Art. 3º A Diretoria Colegiada deverá editar normativo com vistas a operacionalizar e detalhar os procedimentos implementados por força da presente resolução.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO E DOS CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

Art. 4º São Instrumentos a serem utilizados para fins de titulação dos ocupantes, a Venda Direta, ou a Concessão de Uso.

Art. 5º. Para as áreas em processo de regularização fundiária ainda pendente de registro imobiliário, com no mínimo o Plano de Uso e Ocupação do Solo aprovado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, poderá ser firmado Contrato de Concessão de Uso Oneroso, em condições a serem regulamentadas pela Diretoria Colegiada.

Art. 6º. Fica limitada a venda ou a concessão de, no máximo, duas unidades a cada participante, sendo uma residencial e uma não residencial, observando-se:

I. Os lotes de uso residencial unifamiliar serão alienados exclusivamente para pessoas físicas;

II. Os lotes de uso residencial multifamiliar, comercial, misto, industrial ou institucional privado, que possuírem apenas um detentor dos alegados direitos possessórios, poderão ser comercializados para pessoas físicas ou pessoas jurídicas;

III. Os lotes de uso residencial multifamiliar, comercial, misto, industrial ou institucional privado, que possuírem mais de um detentor dos alegados direitos possessórios, poderão ser comercializados apenas para pessoas jurídicas.

CAPÍTULO III

DOS CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO DO PREÇO

Art. 7º O valor do imóvel, para fins de regularização fundiária, será definido utilizando-se como referência o valor de mercado, obtido conforme determina a NBR-14653-2 e abatendo-se deste o custo da infraestrutura essencial implantada pelos moradores bem como a valorização dela decorrente.

Parágrafo Único. Considera-se como infraestrutura essencial os equipamentos definidos no art. 26 do Decreto Distrital n.º 42.269/2021.

CAPÍTULO IV DOS CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

Art. 8º Os contratos de Concessão de Uso oneroso, deverão ser celebrados com prazo de vigência e demais condições a serem definidas pela Diretoria Colegiada.

Art. 9º Os contratos de compra e venda decorrentes de REURB, deverão ter as seguintes condições de pagamento:

I - À vista, com desconto de 25% com ou sem a interveniência de instituições financeiras; ou,

II - Parcelados junto à Terracap, em até 360 meses;

Art. 10A Terracap poderá promover a quitação dos tributos, taxas e impostos necessários à escrituração do imóvel cuja venda for homologada, desde que inclua no valor a ser financiado, o valor dispendido na operação.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 11. Durante o Procedimento de Instauração da REURB, deverá a Terracap promover o cadastramento dos ocupantes elegíveis ao programa de Regularização Fundiária, com vistas ao atendimento do disposto no art. Art. 41, inciso VI, da lei 13.465/2017.

Art. 12. Os imóveis não edificados, inseridos em ARINE ou ARIS, criados no projeto de regularização fundiária, deverão ser comercializados nos mesmos critérios dos demais, desde que comprovado o exercício do poder de fato sobre os mesmos, por meio de documentos anteriores a 22/12/2016, conforme o inciso VIII do Art. 11 da Lei 13.465/2017.

Art. 13. Compete a Diretoria Colegiada da Terracap - DIRET a aprovação dos Editais de Chamamento para Venda Direta, nos termos desta Resolução e de normas internas, bem como apreciar e decidir sobre os casos omissos.

§ 1º Os imóveis disponibilizados em edital para venda direta, na vigência desta resolução, poderão ser disponibilizados em até 3 (três) editais de chamamento com redução gradual dos descontos e benefícios previstos.

§ 2º Os imóveis que não forem adquiridos pelo ocupante nos termos do parágrafo anterior, deverão ser disponibilizados em edital de licitação pública, nos moldes do Regulamento

Interno de Licitações – RILC, nas condições comerciais ordinárias da companhia.

§ 3º Caso os imóveis não sejam adquiridos por meio de licitação pública, deverão ser retomados, de seus ocupantes, judicialmente.

§ 4º Os imóveis que já tenham sido disponibilizados na vigência da resolução n.º 268/CONAD-Terracap, e que não foram objeto de aquisição pelo ocupante, poderão ser novamente disponibilizados, nos termos dos § 1º, § 2º e § 3º.

Art. 14. Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente a Resolução nº 268/2021-CONAD.

Art. 15. Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

ESPEDITO HENRIQUE DE SOUZA JÚNIOR

Presidente - Representante do Distrito Federal

RAPHAEL VIANNA DE MENEZES

Conselheiro - Representante do Distrito Federal

NEY FERRAZ JÚNIOR

Conselheiro - Representante do Distrito Federal

JÔNATHAS ASSUNÇÃO SALVADOR NERY DE CASTRO

Conselheiro - Representante da União

RICARDO SORIANO DE ALENCAR

Conselheiro - Representante da União

IZIDIO SANTOS JUNIOR

Conselheiro - Representante do Distrito Federal

ARTHUR CEZAR DA SILVA JUNIOR

Conselheiro - Representante do Distrito Federal

ALIENDRES SOUTO SOUSA

Conselheiro - Representante dos Empregados

MAURO BENEDITO DE SANTANA FILHO

Conselheiro - Representante da União

ERICK MOURA DE MEDEIROS

Conselheiro - Representante da União



Documento assinado eletronicamente por **ERICK MOURA DE MEDEIROS - Matr. 12169-0, Conselheiro(a) de Administração**, em 20/05/2022, às 20:51, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ALIENDRES SOUTO SOUSA - Matr. 12150-9, Conselheiro(a) de Administração**, em 20/05/2022, às 22:32, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **NEY FERRAZ JÚNIOR - Matr. 02749114, Conselheiro(a) de Administração**, em 23/05/2022, às 10:58, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JÔNATHAS ASSUNÇÃO SALVADOR NERY DE CASTRO Matr 12161-4, Conselheiro(a) de Administração**, em 23/05/2022, às 11:47, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **RAPHAEL VIANNA DE MENEZES - Matr. 12153-3, Conselheiro(a) de Administração**, em 23/05/2022, às 12:14, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ESPEDITO HENRIQUE DE SOUZA JUNIOR - Matr. 12166-5, Presidente do Conselho de Administração**, em 23/05/2022, às 12:40, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ARTHUR CEZAR DA SILVA JUNIOR - Matr. 12157-6, Conselheiro(a) de Administração**, em 23/05/2022, às 13:15, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MAURO BENEDITO DE SANTANA FILHO - Matr. 12159-2, Conselheiro(a) de Administração**, em 23/05/2022, às 13:58, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **IZIDIO SANTOS JUNIOR - Matr. 2870-3, Conselheiro(a) de Administração**, em 23/05/2022, às 14:16, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=86965643)
verificador= **86965643** código CRC= **74526A53**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF

33422402
