

Infor mativo



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

sobre cadastramento
de imóveis em áreas
de regularização



A TERRACAP – Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal iniciou, por etapas, o cadastramento de imóveis localizados em Áreas de Regularização de Interesse Específico (ARINE).

A medida atende ao Artigo 71-C do Decreto Distrital nº 44.860/2023 e à Portaria nº 83/2023 – Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – Seduh, que tratam de emissões de alvarás para obras em lotes de propriedade pública, localizados em áreas de regularização fundiária, cujo projeto ainda não esteja registrado em cartório.

1 Qual o objetivo do Cadastramento?

Identificar os ocupantes dos imóveis e possibilitar que esses celebrem com a TERRACAP um Contrato de Concessão de Uso com Opção de Compra, pelo prazo de 5 anos, renováveis por igual período.

IMPORTANTE: O cadastramento para os imóveis em área de regularização é obrigatório para que sejam realizadas as demais fases do processo de regularização, como a solicitação de Concessão de Uso Onerosa. O cadastro em si não significa que o ocupante está adquirindo o imóvel, tampouco assumindo algum ônus com a Terracap.

2 Quais os benefícios de realizar o contrato de Concessão de Uso?

Com a efetiva assinatura do contrato de concessão, é possível que o ocupante entre com o processo de habite-se provisório junto à Central de Aprovação de Projetos da Seduh. O habite-se é essencial para que o acesso ao Sistema de Financiamento Habitacional seja possível na hora da efetivação da compra do imóvel, possibilitando assim que recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS sejam utilizados na aquisição do lote do programa de Venda Direta.

Além disso, é possível solicitar a emissão de Alvarás de Construção e de Funcionamento dos estabelecimentos comerciais, e ainda se habilitar para ter acesso a todos os benefícios do procedimento de Venda Direta, se resguardar de possíveis ações de derrubadas e requerer alterações de projetos, antes de o imóvel ser registrado.

3 Quem deve se cadastrar?

Todos os ocupantes dos imóveis que estiverem disponíveis para cadastro, de acordo com as etapas do projeto.

4 O que será necessário para o cadastramento?

O ocupante deverá preencher o formulário com os dados pessoais para contato e demais informações sobre os imóveis a serem regularizados, inclusive sobre o uso atual e possível divergência no desenho do lote.

5 Fiz o cadastro. Sou obrigado a pagar a concessão?

Após o término do período de cadastramento, o ocupante poderá requerer a celebração de um “Termo de Concessão de Uso Oneroso” e submeter o projeto da edificação para análise dos órgãos competentes, se for de seu interesse ter acesso ao alvará de construção e/ou funcionamento. O pagamento não é ato compulsório, mas garante uma série de benefícios.

6 Como solicitar o Contrato de Concessão de Uso?

Após realizar o cadastro, o ocupante poderá solicitar, via requerimento, que seja realizado o Contrato de Concessão de Uso. Basta apresentar a documentação obrigatória para análise pela Terracap.

7 Quais os termos da Concessão de Uso?

O Contrato de Concessão de Uso com Opção de Compra terá validade de 5 anos, podendo ser renovado. O valor da concessão será de 0,3% do valor de mercado do imóvel. Os contratos serão corrigidos mensalmente. Destaca-se que o valor de mercado do imóvel é o valor comercializado atualmente no **preço da terra nua**, sem considerar a edificação.

No momento da compra, o valor será determinado por uma nova avaliação, levando em consideração as deduções legais (infraestrutura implantada pelos particulares e valorização decorrente dela), mas sem desconto dos valores pagos a título de Concessão Onerosa de Uso. O ocupante terá, ainda, a possibilidade de obter 25% de abatimento no pagamento à vista.

8 **Assinei o Contrato de Concessão de Uso. Quando efetuarei a compra?**

Quando o projeto estiver registrado em cartório, por meio do Programa Venda Direta, o ocupante será informado e convocado a comprar o imóvel em até 90 dias. Caso o interessado não efetue a compra, o imóvel será direcionado para licitação pública.

9 **O que é o Programa Venda Direta?**

A Venda Direta é a forma de comercialização dos lotes incluídos no programa de regularização fundiária urbana nas Áreas de Interesse Específico (ARINE) e também nas Áreas de Interesse Social (ARIS) que foram determinadas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – Lei Complementar nº 803/2009 e nº 854/2012.

Os instrumentos legais do processo de regularização são: Decreto nº 38.173, de 04 de maio de 2017; Decreto nº 38.333, de 17 de junho de 2017 (dispõe sobre a aplicação da Lei Federal nº 13.465); Decreto nº 38.179, de 05 de maio de 2017; Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017; Decreto Distrital nº 42.269/2021; Decreto Distrital nº 44.860/2023; Resolução CONAD nº 269/2022 e também os respectivos editais de chamamento.

ANEXO 1

Passo a passo do REGULARIZE – Venda Direta:

1 Cadastro

O cadastro tem como finalidade identificar as pessoas físicas ou jurídicas ocupantes de lotes urbanos, de vários usos, interessadas em participar do Programa de Regularização Fundiária, por meio do Programa Venda Direta.

No cadastro, serão solicitados aos ocupantes o preenchimento do formulário com os dados pessoais, contato e demais informações sobre os imóveis a serem regularizados.

O Projeto de Regularização foi elaborado à luz do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT. Estas informações antecedem à publicação do edital de chamamento a Venda Direta.

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

2 Edital de chamamento da Venda Direta

A Terracap publicará um edital chamando todos os moradores a exercer o Direito da Titulação do lote, por meio da Venda Direta, com o preço de venda de cada lote ou o valor de concessão. Do valor de mercado do lote, serão deduzidas a infraestrutura implantada pelos moradores e a valorização decorrente dessa infraestrutura, por ocasião do primeiro edital de chamamento, além do benefício de 25% de desconto pelo pagamento à vista.

Para o segundo edital, as deduções legais são mantidas, mas o ocupante perderá o direito ao desconto à vista. No terceiro edital, o imóvel será vendido a preço de mercado.

A não apresentação de proposta com opção de compra ou concessão por três vezes 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 moldes do Regulamento Interno de Licitações – RILC, nas condições comerciais ordinárias da Companhia.

3 Apresentação da Proposta de Compra

Os editais de Venda Direta publicados possuem prazo máximo para apresentação de propostas de compra para cada área em regularização. As propostas de compra podem ser feitas pelo site **www.terracap.df.gov.br** ou diretamente no site de serviços online da Terracap (servicosonline2.terracap.df.gov.br). Também podem ser enviadas via celular, pelo aplicativo “TERRACAP”, disponível nas plataformas Android e iOS.

4 Habilitação para a Venda Direta

Estarão habilitados para a Venda Direta os moradores que atenderem aos requisitos do edital de chamamento.

5 Condições de pagamento da Venda Direta

O pagamento do imóvel adquirido por meio da Venda Direta poderá ser feito à vista, parcelado diretamente com a Terracap ou financiado por um agente financeiro.

6 Análise das propostas e efetivação da compra

A Comissão de Venda Direta – COVED analisa a proposta e define se ela está: **habilitada, inabilitada, indeferida ou se ainda há exigências** e publica no Diário Oficial do Distrito Federal (DODF). Não há prazo determinado. A ordem para publicação no DODF depende de a documentação estar completa e da distribuição interna. Além da publicação no DODF, os moradores poderão ser comunicados por telefone ou consultar o site da Terracap.

7 Homologação

Uma vez habilitado para a Venda Direta, o comprador terá um prazo de 10 dias, após a publicação no DODF, para solicitar à Terracap a guia para pagamento, quando houver pagamento à vista ou com entrada.

- Pagamento à vista: deverá ser efetuado até o dia informado no boleto emitido pela Terracap.
- Pagamento a prazo com entrada: a entrada deverá ser paga até a data de vencimento informada no boleto e as demais parcelas vencerão a partir de 30 dias após a lavratura da escritura.
- Pagamento a prazo, sem entrada ou Concessão de Uso: a primeira parcela vencerá 30 dias após a lavratura da escritura.

Inabilitado: o comprador terá um prazo de 10 dias, contados a partir da publicação da inabilitação no DODF, para apresentar recurso.

Indeferido: o comprador terá um prazo de 10 dias, contados a partir da publicação da inabilitação no DODF, para apresentar recurso.

Comunicação de Exigência: o comprador terá um prazo de até 60 dias, passíveis de prorrogação, em caso de recurso apresentando a devida justificativa.

8 Escrituração

Com a assinatura do controle de operação, a Gerência de Venda Direta preparará minuta (Compra e Venda ou Concessão de Uso) para envio ao cartório.

MAIS INFORMAÇÕES

Atendimento SAC: sac@terracap.df.gov.br

OUIDORIA: Telefone 162

www.participa.df.gov.br

Atendimento presencial:

Gerência de Atendimento ao Cliente – GEATE,
das 7h às 19h, em dias úteis.

Ouidoria, das 7h às 19h, em dias úteis.

Site: www.terracap.df.gov.br

Canais de atendimento:

- Requerimento Online
- Chat Online
- (61) 3350-2222 - atendimento: das 7h às 19h, em dias úteis.

Endereço: SAM, Bl. F, Ed.-Sede Terracap – Asa Norte.
Brasília-DF, CEP 70620-060



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

terracap.df.gov.br