

Resolução do Conselho de Administração - TERRACAP/PRESI/GABIN/ASSOC

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA TERRACAP

Resolução nº 275/2026 Brasília-DF, 22 de maio de 2026.

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, industrial existente e também para terreno urbano com característica rural – RRUR, 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, Lei nº 3.877 de 26/06/2006, Lei Complementar nº 948, de 16/01/2019, ressalvada pelas Leis Complementares 1012 de 21/07/2022 e 1035 de 02/07/2024, 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 269/2022 - 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 e também para terreno urbano com característica rural – RRUR, 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 269/2022 – 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, INDUSTRIAL e RRUR;

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 9.310/2018, na Lei Federal nº 10.406/2002, na Lei Federal nº 10.257/2001, na Lei Complementar Distrital nº 986/2021, na Lei Complementar nº 1.047/2025, Lei Complementar distrital nº 1.065/2026, no Decreto Distrital nº 38.179/2017, no Decreto Distrital nº 38.333/2017, bem como nas demais legislações correlatas ao tema.

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 distrital nº 1.065/2026) 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. Nos casos em que o interessado do imóvel e o imóvel se enquadrarem nos critérios da REURB-S, estabelecidos pela Diretoria Colegiada com base no Art. 10 da Lei Complementar nº 986/2021, o imóvel ocupado em questão será transferido à Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB para regularização.

§ 1º O imóvel somente será transferido à CODHAB após a análise obrigatória do enquadramento no Art. 10 da Lei Complementar nº 986/2021 e da Lei nº 3.877/2006.

Art. 7º. 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. 8º 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. 72 do Decreto Distrital n.º 46.741/2025.

CAPÍTULO IV

DOS CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

Art. 9º Os contratos de compra e venda decorrentes de REURB deverão ter as condições de pagamento definidas pela Diretoria Colegiada.

§ 1º O prazo de financiamento dos imóveis com pagamento a prazo deverá obedecer o prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) meses.

§ 2º A taxa de juros estabelecida pela Diretoria Colegiada não poderá ser inferior à taxa ordinária praticada pela Terracap.

Art. 10º Os contratos de Concessão de Uso oneroso deverão ser celebrados com prazo de vigência máximo de 60 (sessenta) meses, prorrogáveis por igual período, e demais condições a serem definidas pela Diretoria Colegiada.

§ 1º A taxa de juros estabelecida pela Diretoria Colegiada não poderá ser inferior à taxa ordinária praticada pela Terracap.

Art. 11. A 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. 12. 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. 13. 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 apossamento por terceiros por meio de documentos anteriores a 22.12.2016.

Art. 14. 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.

Art. 15. Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente a Resolução nº 269/2022-CONAD.

Art. 16. Esta Resolução entra em vigor na data de sua aprovação.

ESPEDITO HENRIQUE DE SOUZA JÚNIOR
Presidente - Representante do Distrito Federal
FERNANDO RODRIGUES FERREIRA LEITE
Conselheiro - Representante do Distrito Federal
SILVIO DE MORAIS VIEIRA
Conselheiro - Representante do Distrito Federal
TALITA NOBRE PESSOA
Conselheira - Representante da União
ROGERIO CERON DE OLIVEIRA
Conselheiro - Representante da União

JÚLIO CÉSAR DE AZEVEDO REIS
Conselheiro - Representante do Distrito Federal
DAYANA DA CONCEIÇÃO SOUSA
Conselheira - Representante do Distrito Federal
JÁDER CABRAL DE ALMEIDA
Conselheiro - Representante dos Empregados
MARCO AURELIO SANTANA RIBEIRO
Conselheiro - Representante da União



Documento assinado eletronicamente por **DAYANA DA CONCEIÇÃO SOUSA - Matr.10000206, Conselheiro(a) de Administração**, em 22/05/2026, às 14:34, 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 **FERNANDO RODRIGUES FERREIRA LEITE - Matr.0012178-9, Conselheiro(a) de Administração**, em 25/05/2026, às 10:02, 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 **JADER CABRAL DE ALMEIDA. Matr.1000013-9, Conselheiro(a) de Administração**, em 25/05/2026, às 14:49, 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 **SILVIO DE MORAIS VIEIRA - Matr.10000288, Conselheiro(a) de Administração**, em 26/05/2026, às 19:18, 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. 0012166-5, Presidente do Conselho de Administração**, em 27/05/2026, às 12:51, 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 **ROGERIO CEROM DE OLIVEIRA - Matr.10000287, Conselheiro(a) de Administração**, em 28/05/2026, às 10:39, 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 **TALITA NOBRE PESSOA - Matr.1000000-4, Conselheiro(a) de Administração**, em 29/05/2026, às 16:18, 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 **MARCO AURELIO SANTANA RIBEIRO - Matr.10000007, Conselheiro(a) de Administração**, em 29/05/2026, às 16:23, 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 **JÚLIO CÉSAR DE AZEVEDO REIS - Matr.0002619-1, Presidente da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal**, em 29/05/2026, às 18:14, 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.



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=203735625)
verificador= **203735625** código CRC= **10DBA652**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF
Telefone(s): 33422402
Site - www.terracap.df.gov.br