

Diretoria: DICOM	Unidade Responsável: DICOM	Indexação 3.1.1-A	Páginas 1/6
Área de Atuação: Comercial e Financeira		Nº de Anexos:	Vinculação ao Documento nº: 111.001.270/2016
Assunto: PROGRAMA DE RENEGOCIAÇÃO DE IMÓVEIS			

SUMARIO:	PÁGINA
1. FINALIDADE	2
2. CAMPO DE APLICAÇÃO	2
3. OBJETIVO	2
4. DISPOSIÇÕES GERAIS	2/3
5. UNIDADES PARTICIPANTES	3/4
6. DA HABILITAÇÃO	4
7. DO VALOR DE RENEGOCIAÇÃO	4
8. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA PELOS RERQUERENTES	4/5
9. DOS CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO	5
10. DAS CERTIDÕES DE CRÉDITO	5/6
11. DISPOSIÇÕES FINAIS	6

APROVAÇÃO:

Data: 24.08.2016	Decisão DIRET: 551
----------------------------	------------------------------

1. FINALIDADE

1.1. Estabelecer as regras aplicadas à renegociação de imóveis diante da inadimplência e do elevado número de pedido de distrato de contratos de compra e venda, para reaquisição por meio de programa temporário denominado Programa de Renegociação de Imóveis, resguardando os interesses da Companhia.

2. CAMPO DE APLICAÇÃO

2.1. Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP.

3. OBJETIVO

3.1. Fixar as regras referentes aos procedimentos para aplicação do Programa de Renegociação de Imóveis.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. A presente Norma é de abrangência geral na Terracap, cabendo a sua execução direta pelas unidades orgânicas com competência regimental para atuarem no processo.

4.2. A aplicação desta norma sujeita-se à conveniência administrativa e financeira da TERRACAP;

4.3. Somente poderão participar do programa de renegociação as alienações em estado de inadimplência até 31/07/2016, que tenham sido alienadas por editais de licitação de imóveis realizados até 31/01/2014;

4.4. Os imóveis deverão se encontrar no mesmo estado em que foram alienados;

4.5. O requerimento deverá ser protocolado no posto de atendimento da DIATE, devendo conter, além do número do processo administrativo, o endereço do imóvel, o nome do interessado da alienação ou procurador legalmente constituído, acompanhado do devido instrumento público de representação, o número do telefone, endereço para correspondência atualizado, cópia de documento de identificação com foto ou que comprove a existência legal (pessoa jurídica);

4.6. O prazo para apresentação do requerimento de ingresso no programa seguirá o cronograma aprovado pela Presidência da Terracap;

4.7. Todos os custos cartoriais, custos de ITBI e os débitos de IPTU/TLP, caso existentes sobre o imóvel, serão de responsabilidade do interessado. Não havendo o

pagamento, serão descontados do valor de ressarcimento pela renegociação do imóvel;

4.8. A aplicação do programa será restrita ao valor de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) para emissão de certidões de créditos, conforme estabelecido pela análise financeira realizada pela DIFIN, e as propostas serão classificadas somente até esse limite;

4.9. O requerente habilitado nos termos dos itens 4.3 e 4.4 terá suspensa sua inscrição no Cadastro de Inadimplentes (SPC / Serasa), bem como as notificações extrajudiciais cartorárias de constituição em mora já encaminhadas, relativa à alienação do imóvel objeto do pedido, até que seja concluída a análise de sua proposta pelo Programa;

4.10. As certidões de crédito emitidas pelo programa somente poderão ser objeto de compensação nos débitos vencidos, não se aplicando àqueles vincendos, ou para aquisição de novos imóveis, neste caso, no limite de 80% (oitenta por cento), nos termos da Decisão nº 88/2015-DIRET. Será permitida a transferência da certidão de crédito para terceiros, desde que haja a anuência da Terracap, podendo ser objeto de compensação nos débitos vencidos, não se aplicando àqueles vincendos, ou para aquisição de novos imóveis, neste caso, no limite de 80% (oitenta por cento), nos termos da Decisão nº 88/2015-DIRET.

5. UNIDADES PARTICIPANTES

5.1. DIATE – Divulgação, atendimento e recebimento dos pedidos / Comunicação para apresentação de proposta;

5.2. ASCOM – Divulgação do programa;

5.3. GEARI – Instrução financeira;

5.4. ACJUR – Análise jurídica da alienação/imóvel;

5.5. GEPEA – Vistoria e avaliação do imóvel;

5.6. DIFIN – Determinação do valor de renegociação do imóvel e administração da emissão das Certidões de Crédito;

5.7. COMISSÃO – Recebimento e classificação das propostas;

5.8. DICOM – Elaboração de relatório para aprovação da DIRET;

5.9. GECOV – Formalização da renegociação do imóvel.

6. DA HABILITAÇÃO

6.1. O interessado protocolará requerimento padrão do programa no posto de atendimento da DIATE.

6.2. A GEARI/DIFIN, preliminarmente ao recebimento do pedido, poderá propor a renegociação de eventual dívida por meio do Programa TERRAFLEX;

6.3. No caso do interessado possuir mais de uma alienação inadimplente em andamento junto à Terracap, o eventual crédito oriundo do programa poderá ser objeto de compensação no débito. A alienação para compensação deverá ser indicada no requerimento de ingresso no Programa.

7. DO VALOR DE RENEGOCIAÇÃO

7.1. A DICOM deverá juntar o requerimento de ingresso no programa ao processo administrativo respectivo e encaminhar à ACJUR/PRESI;

7.2. A ACJUR/PRESI verificará a existência de ações judiciais tendo por objeto o imóvel em análise e informará se eventuais lides representam óbice ao prosseguimento no programa;

7.3. A GEPEA/DICOM realizará vistoria e avaliação do imóvel, devendo verificar se o imóvel se encontra na mesma condição em que foi alienado e definindo o seu valor atual de mercado, em conjunto com representante da Câmara de Valores Imobiliários – CVI;

7.4. A DIFIN realizará o cálculo para definição do valor de renegociação do imóvel;

7.4.1. Serão considerados o valor de avaliação atual do imóvel, o percentual já pago pela alienação do imóvel e a retenção da caução (5%);

7.4.2. O percentual de pagamento da alienação será aplicado ao valor atualizado de venda do imóvel e, em sequência, será descontado o valor relativo à caução paga.

8. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA PELOS REQUERENTES

8.1. A DIATE entrará em contato com os requerentes para informar o valor definido pela DIFIN e as condições do programa, como os critérios de classificação das propostas e o dia para o seu recebimento.

8.2. A COMISSÃO, em dia e horário específico receberá no auditório da Terracap, por meio de envelope padrão depositado em urna fechada, as propostas dos requerentes indicando a porcentagem de desconto no valor de recebimento do crédito que aceitam receber;

8.3. O resultado da classificação será divulgado pela COMISSÃO no auditório na Terracap ao fim da abertura de todos os envelopes.

9. DOS CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO

9.1. A classificação das propostas apresentadas pelos requerentes será realizada após o encerramento do recebimento dos envelopes e leitura de todas as propostas, seguindo o limite estabelecido de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) para emissão em carta de crédito, pelos seguintes critérios:

9.2. Os requerentes serão classificados em ordem decrescente considerando o percentual de desconto oferecido sobre o valor de avaliação do imóvel;

9.2.1. Em caso de empate, será considerado vencedor aquele requerente cujo desconto percentual corresponder a maior valor absoluto;

9.2.2. Em caso de novo empate, o vencedor será escolhido por meio de sorteio a ser realizado pela COMISSÃO;

9.3. A COMISSÃO realizará ata circunstanciada da reunião de recebimento e classificação dos requerimentos, assinada pelos membros da Comissão e por testemunhas;

9.4. A DICOM elaborará relatório para apreciação e aprovação do Programa de Renegociação de Imóveis pela Diretoria Colegiada da Terracap – DIRET.

10. DAS CERTIDÕES DE CRÉDITO

10.1. A GECOV/DIGAP elaborará os documentos e contratos para formalização da renegociação do imóvel;

10.2. A DIFIN administrará a emissão das certidões de crédito e promoverá a compensação do crédito no saldo devedor das alienações indicadas pelo requerente, quando for o caso;

10.3. Nos casos em que a compensação dos valores não seja suficiente para quitar o débito existente na outra alienação do interessado, a DIFIN deverá novamente

apresentar as normas e condições do Programa TERRAFLEX para renegociação da dívida;

10.4. As Certidões de Crédito geradas pelo Programa terão marca de identificação distinta das certidões convencionais, e somente poderão ser compensadas nos débitos em atraso, não se estendendo àqueles vincendos;

10.5. A Certidão de Crédito gerada poderá ser transferida a terceiro, desde que com anuência da Terracap, devendo somente ser compensada nos débitos em atraso, não se estendendo àqueles ainda vincendos.

11. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. Essa norma tem efeito a partir da data de sua aprovação, até a data estipulada pela Diretoria Colegiada, atendendo à conveniência administrativa da empresa, bem como à disponibilidade financeira necessária à sua execução;

11.2. O descumprimento injustificado desta Norma sujeitará o infrator às penalidades previstas nas normas disciplinares da Terracap;

11.3. Os casos omissos nesta norma serão submetidos à deliberação da Diretoria Colegiada – DIRET;

11.4. O Presidente da Terracap expedirá instrução de serviço aprovando cronograma para implementação do Programa de Renegociação proposto pela DICOM,