

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

SESSÃO Nº 1860ª - REALIZADA EM: 20/03/2018

RESOLUÇÃO

Nº: 249

EMENTA: Dispõe sobre critérios de negociação de débitos vencidos e/ou vincendos, em fase de cobrança administrativa e/ou judicial, referentes à todas modalidades de operações de imóveis e outros valores delas decorrentes, e dá outras providências.

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, no uso de suas atribuições estatutárias e legais, tendo em vista as informações contidas no **Processo nº 111.000.705/2017**,

RESOLVE:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - A Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP fica autorizada a apreciar as propostas de negociação oferecidas por seus clientes referentes aos débitos vencidos e/ou vincendos, em fase de cobrança administrativa e/ou judicial, adstrita aos critérios de conveniência e oportunidade que lhe são próprios para deliberação.

Parágrafo único - Todo requerimento para fins de negociação deverá conter, além do número do processo administrativo, o nome do proprietário ou procurador legalmente constituído, acompanhado do devido instrumento público de mandato, o número do telefone, endereço para correspondência atualizado e documento de identificação com foto ou que comprove a existência legal (pessoa jurídica).

Art. 2º - A presente Resolução é de observação geral na TERRACAP, cabendo sua execução direta essencialmente às unidades orgânicas com competência regimental para tanto.

Art. 3º - Para a obtenção de informações quaisquer relacionadas à situação financeira de imóveis haverá identificação prévia do interessado, ocasião na qual lhe será exigido documento comprobatório de identificação. Somente após a verificação de compatibilidade entre o interessado e o devedor, ainda que por meio de procuração, proceder-se-á à informação e/ou a entrega dos relatórios financeiros requeridos.

CAPÍTULO II

A - DAS MODALIDADES DE NEGOCIAÇÃO DE DÉBITOS VENCIDOS

Art. 4º - São modalidades de negociação de débitos vencidos o parcelamento, o refinanciamento e a incorporação, detalhados respectivamente em Capítulos específicos desta Resolução.

Art. 5º - Em qualquer das modalidades, o devedor deverá recolher o valor referente à entrada do acordo no ato da assinatura do respectivo termo de negociação, cujo percentual deverá ser fixado em normativo interno de cobrança.

Art. 6º - Em nenhuma das modalidades serão descontados do valor total do débito os encargos moratórios constantes dos respectivos instrumentos públicos, particulares e dos editais de licitação pública.

Art. 7º - A negociação configura confissão extrajudicial da dívida, de caráter irrevogável e deverá constar do respectivo termo de negociação.

Art. 8º - A negociação não gera direito adquirido e será revogada de ofício, sempre que se apure que o beneficiado não satisfazia ou deixou de satisfazer as condições, ou não cumprira ou deixou de cumprir os requisitos para a sua concessão.

Art. 9º - A celebração do Acordo e o pagamento da entrada ensejam a exclusão do devedor dos serviços de proteção ao crédito.

Art. 10 - Após 30 (trinta) dias corridos da celebração do Acordo Administrativo, se verificado pela unidade competente o seu descumprimento, proceder-se-á à reinclusão do nome do cliente nos serviços de proteção ao crédito e, se for o caso, encaminhar à ACJUR, para que sejam adotadas as medidas judiciais para o fiel cumprimento do acordo.

DO PARCELAMENTO

Art. 11 - O parcelamento é o acordo celebrado entre a Terracap e o devedor, que tem por objeto a dilação do prazo para pagamento das importâncias devidas, em parcela única ou mediante ordenamento/agendamento de certo número de parcelas, sem prejuízo do pagamento das parcelas vincendas do contrato, caso hajam.

Parágrafo único - Não serão objeto de negociação nesta modalidade as parcelas vincendas, caso existam, ficando seus respectivos vencimentos mantidos nas datas e valores originalmente previstos.

Art. 12 - O prazo máximo de parcelamento poderá se dar em até 60 (sessenta) meses, observadas as peculiaridades da natureza do débito descritas nesta Resolução e demais regras entabuladas em normativo interno de cobrança.

§ 1º - Os débitos decorrentes de taxa de ocupação não poderão ter seu prazo de parcelamento concedido para além da vigência do contrato, salvo se houver menção expressa à novação da dívida no Termo de Parcelamento - TP.

§ 2º - Os débitos decorrentes de prestações de contratos de Compra e Venda somente poderão ser parcelados nas seguintes condições:

a) não sejam fracionadas as parcelas em atraso, vez que os encargos moratórios e atualizações monetárias constantes dos respectivos instrumentos públicos, particulares e dos editais de licitação pública deverão incidir até a data do efetivo pagamento;

b) seja inserida cláusula específica que institua a Alienação Fiduciária como garantia do financiamento no instrumento que reger a venda, correndo as custas da adequação do documento pelo interessado ou acordo administrativo homologado judicialmente, exceto quando o parcelamento for de curto prazo, ou seja, pago em no máximo 6 (seis) parcelas e o imóvel não possua ação ajuizada;

c) não tenha exaurido o prazo de financiamento máximo estabelecido no respectivo Edital, ressaltando que a concessão do parcelamento não implica a substituição da relação jurídica primária, nem promove alterações no plano original de financiamento.

Art. 13 - Os débitos objeto de parcelamento em andamento poderão ser reparcelados, nos termos e condições de normativo aprovado pela DIRET.

§ 1º - Na negociação de parcelamento poderão ser incluídos novos débitos de mesma natureza que pertençam à mesma alienação.

§ 2º - Quando a negociação envolver débitos com histórico de parcelamento anterior, o percentual para o cálculo da entrada deverá ser aplicado sobre todos os débitos objeto daquela negociação, inclusive sobre os débitos que não possuem histórico de parcelamento anterior.

Art. 14 - O atraso superior a 30 (trinta) dias no pagamento de prestação acordada importa a rescisão unilateral do acordo, independente de notificação judicial/extrajudicial, operando-se, conseqüentemente, o vencimento antecipado das parcelas remanescentes, salvo hipótese de parcelamento.

DO REFINANCIAMENTO

Art. 15 - O refinanciamento é o acordo celebrado entre a Terracap e o devedor, que tem por objeto a composição do saldo devedor remanescente do plano de financiamento originalmente contratado.

Parágrafo único – Os encargos moratórios e atualizações monetárias constantes dos instrumentos públicos, particulares e dos editais de licitação pública incidentes sobre parcelas em atraso incorporam o saldo devedor e serão consolidados na data da celebração do Termo de Refinanciamento - TR.

Art. 16 - O prazo máximo para refinanciamento do saldo devedor não poderá ultrapassar o limite estabelecido para aquisição do imóvel no respectivo Edital de Licitação ou no normativo específico que rege a venda na ausência do procedimento licitatório.

§ 1º - O refinanciamento poderá ser concedido por mais de 1 (uma) vez, desde que o somatório dos respectivos prazos não ultrapasse aquele previsto no *caput* deste artigo.

§ 2º - Caso o contrato esteja com menos de 24 (vinte e quatro) meses para atingir o prazo previsto no Edital, poderá ser oferecido o refinanciamento em até 24 (vinte e quatro) meses.

§ 3º – Para os contratos com prazo de financiamento exaurido, poderão ser fornecido, uma única vez, o refinanciamento em até 48 (sessenta) meses, desde que o cliente já tenha liquidado 55% do valor do contrato (valor pago + saldo devedor).

Art. 17 - O deferimento das solicitações de refinanciamento do saldo devedor será condicionado à inserção de cláusula específica que institua a Alienação Fiduciária como garantia do financiamento, de acordo com o disposto na Lei nº 9.514/97, podendo esta ser substituída nos termos da Resolução nº 227/2011-CONAD, e/ou acordo administrativo homologado judicialmente.

Art. 18 – O interessado deverá arcar com os custos relativos à necessária re-ratificação da Escritura Pública de Compra e Venda, a contemplar os termos do Termo de Refinanciamento – TR celebrado.

DA INCORPORAÇÃO

Art. 19 - Constitui-se a incorporação o acordo celebrado entre a Terracap e o devedor, por meio do qual o interessado poderá incorporar débitos com natureza de taxa de ocupação ao valor estabelecido para a venda do imóvel.

§ 1º – Os encargos moratórios e atualizações monetárias constantes dos instrumentos públicos, particulares e dos editais de licitação pública incidentes serão consolidados na data da celebração do Termo de Incorporação de Débitos - TID e passam a incorporar o saldo devedor do imóvel.

§ 2º - A negociação prevista no *caput* deste artigo somente poderá ser deferida nos contratos de Concessão de Uso/Direito Real de Uso com Opção de Compra, no momento do exercício desta opção e desde que seja instituída a Alienação Fiduciária como garantia do financiamento no instrumento de venda a ser firmado.

Art. 20 – Não haverá extensão do prazo máximo de pagamento da alienação do imóvel em função da incorporação de importâncias devidas ao saldo devedor.

B - DAS MODALIDADES DE NEGOCIAÇÃO DE DÉBITOS VINCENDOS DA INTERMEDIÁRIA

Art. 21 - Constitui-se a Intermediárias o acordo celebrado entre a Terracap e o devedor, por meio do qual estabelece o pagamento reduzido das parcelas vincendas, para composição do valor da intermediária que corresponderá ao acúmulo dos valores não pagos em cada parcela, devidamente atualizado pelo índice do contrato, nas periodicidades: trimestral, semestral e/ou anual.

§ 1º - A redução das parcelas mencionadas no caput poderá ser nos seguintes percentuais:

I. redução de 40% das parcelas vincendas com pagamento de intermediárias trimestrais;

II. redução de 30% das parcelas vincendas com pagamento de intermediárias semestrais;

III. redução de 20% das parcelas vincendas com pagamento de intermediárias anuais;

Art. 22 - será permitida somente 1 (uma) concessão dessa modalidade, por contrato, que poderá estender-se até o final do financiamento, desde que não haja atraso no pagamento das parcelas intermediárias.

Art. 23 - O atraso de qualquer intermediária ensejará no cancelamento da negociação, retornando o contrato ao pagamento de 100% da parcela vincenda.

Parágrafo único – o valor da intermediária não paga será diluído no saldo devedor do contrato.

DA REDUÇÃO DE PLANO

Art. 24 - Poderá ser concedida a redução do plano de pagamento aos clientes adimplentes, mediante requerimento formulado pelo interessado ou seu comparecimento pessoal à unidade orgânica com competência regimental para tanto, desde que não afronte os dispositivos do edital de licitação quanto à metodologia de atualização/correção monetária (anual, mensal).

DA AMORTIZAÇÃO/ QUITAÇÃO ANTECIPADA DO SALDO DEVEDOR

Art. 25 - Poderá ser concedida a amortização ou quitação antecipada do saldo devedor do plano original de financiamento mediante requerimento formulado pelo interessado ou seu comparecimento pessoal à unidade orgânica com competência regimental para tanto, bem como por outros meios disponíveis que objetivem o recebimento do valor no menor prazo possível.

§ 1º. Poderá ser promovida campanha que incentive a quitação ou amortização mínima de 50% do saldo devedor, mediante concessão de prêmios, por justificativa financeira ou comercial, com montante global máximo de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).

§ 2º. As vantagens consignadas no Parágrafo Primeiro devem ser temporárias e correspondentes ao percentual máximo de 20% (vinte pontos percentuais) incidentes sobre a quitação ou a amortização do saldo devedor, devendo preservar, no mínimo, o valor homologado do imóvel corrigido monetariamente.

§ 3º. As vantagens concedidas nos termos dos Parágrafos Primeiro e Segundo, são exclusivas para imóveis vendidos em licitações, não sendo cumuláveis com outras de natureza econômica ou social onde se faça redução do valor do principal do imóvel ou se conceda subsídio ou subvenção.

§ 4º. Os prêmios serão concedidos por meio de emissão de Cartas de Crédito.

§ 5º. Não incide prêmio sobre pagamento de parcela vencida ou encargos decorrentes.

DA REDUÇÃO DE JUROS MEDIANTE CONSIGNAÇÃO EM FOLHA DE PAGAMENTO

Art. 26 - A incidência de juros nominais de 0,5 (meio por cento) ao mês, ou percentual previsto em Edital de Licitação para a hipótese, mediante a consignação em folha de pagamento para imóveis residenciais (unifamiliares) será condicionada à existência prévia de convênio entre a entidade conveniente e a Terracap, concedida cumpridos os critérios editalícios e os estabelecidos pelo Decreto Distrital nº 26.367/2005, cuja solicitação será analisada no processo administrativo que reger a alienação do imóvel.

DA POSSIBILIDADE DE MIGRAÇÃO DOS CONTRATOS ANTERIORES À RESOLUÇÃO Nº 240/2016-CONAD

Art. 27 - Os contratos assinados na vigência de Resoluções anteriores à nº 240/2016-CONAD poderão migrar para o novo modelo, desde que seja assinado termo

contemplando o reconhecimento do saldo devedor remanescente e o aceite e cumprimento de todas as condições a seguir discriminadas:

- a) instituição da Alienação Fiduciária como garantia do financiamento;
- b) modificação das regras para transferência do imóvel, nos moldes estabelecidos na Resolução nº 240/2016-CONAD;
- c) pagamento de, no mínimo, 10% de adiantamento do saldo devedor.

Parágrafo único. No caso de processos judicializados essa norma poderá ser usada em conjunto com outras que regulem a conciliação judicial.

C – DOS IMÓVEIS OBJETO DE AÇÕES JUDICIAIS

Art. 28 – As negociações que versarem sobre imóveis que estejam nas situações “SUBJUDICE” ou “BLOQUEADO PELO JURÍDICO”, deverão ser encaminhadas ao JURÍDICO, para que informem o andamento atualizado do feito, fazendo juntar, se possível, cópia das principais decisões judiciais, bem como se manifestem quanto à existência de óbice para a efetivação dos acordos supramencionados. A manifestação preliminar dos Advogados responsáveis pela condução dos processos deverá ser chancelada pelo Advogado-Geral.

§ 1º – Nos casos em que houver ação judicial em curso, o Acordo Administrativo será assinado pelo(a) proprietário(a) e por todos os fiadores, caso houver, e após, será homologado judicialmente e conterà a procuração com poderes para transigir judicialmente, se for o caso, e a previsão de que o atraso no pagamento de qualquer parcela antecipará o vencimento das demais. Se houver recusa dos fiadores, a parte contratante poderá apresentar novos fiadores idôneos.

§ 2º – as negociações que envolvam Ações de Rescisão Contratual com sentenças favoráveis à TERRACAP, não transitada em julgado, deverão ser encaminhadas a deliberação da DIRET, pela DIRAF.

§ 3º – Nas negociações que não envolvam Ações de Rescisão Contratual com sentenças favoráveis à TERRACAP, deverão ser encaminhadas a deliberação da DIRAF, quanto à conveniência financeira da negociação.

Art. 29 - Nas solicitações de negociação de imóveis cujas fichas financeiras apresentam a situação – **13** (treze) “cobrança judicial”, poderá prosseguir a negociação administrativa, tendo em vista que ainda não há ação em andamento.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 30 - A Diretoria Colegiada - DIRET, deverá readequar a norma de operacionalização da presente Resolução.

Art. 31 – Todas as unidades orgânicas da Terracap deverão colaborar com o processo de recuperação de receita, no que se refere a disponibilizar e encaminhar os processos que estejam sobre sua responsabilidade e que possuam débitos em atraso.

Art. 32 - Os casos omissos serão deliberados pela Diretoria Colegiada da TERRACAP.

Art. 33 - Ficam revogadas todas as disposições em contrário, especialmente a Resolução nº 247/2017-CONAD.

Art. 34 - Esta resolução entra em vigor na data de sua publicação.

JULIO CESAR DE AZEVEDO REIS
Presidente

ESPEDITO HENRIQUE DE SOUZA JÚNIOR
Conselheiro - Representante do Distrito Federal

MARCOS DE ALENCAR DANTAS
Conselheiro - Representante do Distrito Federal

THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE
Conselheiro - Representante do Distrito Federal

SERGIO SAMPAIO CONTREIRAS DE ALMEIDA
Conselheiro - Representante do Distrito Federal

FRANCISCO BRUNO NETO
Conselheiro - Representante da União

MARCOS ADOLFO FERRARI
Conselheiro - Representante da União

FABRICIO MOURA MOREIRA
Conselheiro - Representante da União