

CARTILHA DE
REGULARIZAÇÃO
DAS OCUPAÇÕES DE IMÓVEIS POR
ENTIDADES RELIGIOSAS
DE QUALQUER CULTO PARA CELEBRAÇÕES PÚBLICAS OU
ENTIDADES DE ASSISTÊNCIA SOCIAL



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	3
LEGISLAÇÃO E NORMAS APLICÁVEIS	4
ENTIDADES BENEFICIÁRIAS DA LEI COMPLEMENTAR Nº806/2009	5
COMO SOLICITAR A REGULARIZAÇÃO	6
PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO	8
OPÇÕES DE ESCRITURA PÚBLICA A SER CELEBRADA COM A TERRACAP	11
CANAIS DE ATENDIMENTO	15

APRESENTAÇÃO

A TERRACAP – Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal, com o objetivo de disseminar a política pública de regularização urbanística e fundiária das ocupações de seus imóveis e do Distrito Federal por entidades religiosas ou de assistência social, buscando ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, fundamentada nos princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficácia e eficiência, bem como diante do seu compromisso com o cidadão/cliente e pautada pela transparência, disponibiliza a presente Cartilha que tem a finalidade de explicar, de maneira clara e didática, os procedimentos a serem aplicados para a venda ou a concessão de direito real de uso com opção de compra dos imóveis de propriedade desta Agência e do Distrito Federal, nos termos da Lei Complementar Distrital nº 806/2009.

LEGISLAÇÃO E NORMAS APLICÁVEIS

- LEI COMPLEMENTAR DISTRITAL Nº 806, de 12 de junho de 2009, e suas alterações;
- LEI FEDERAL Nº 12.996, de 18 de junho de 2014 (art. 8º);
- DECRETO DISTRITAL Nº 35.738, de 18 de agosto de 2014;
- DECRETO DISTRITAL Nº 38.499, de 20 de setembro de 2017;
- DECRETO DISTRITAL Nº 38.717, de 18 de dezembro de 2017;
- PORTARIA Nº 69 - SEDHAB, de 03 de outubro de 2014;
- RESOLUÇÃO Nº 238 – CONAD/TERRACAP, de 20 de maio de 2016;
- DECISÃO Nº 311/2016 – DIRET/TERRACAP, 3078ª Sessão, que atribuiu efeito normativo ao Parecer Jurídico nº 214/2016-ACJUR, constante do Processo nº 390.000.386/2015;
- DECISÃO Nº 190/2019 – DIRET/TERRACAP, 3333ª Sessão, que autorizou a utilização da Certidão de Crédito de que trata a DECISÃO nº 88 – DIRET/TERRACAP, para a aquisição por venda direta ou amortização de saldo devedor de imóveis no âmbito da Lei Complementar Distrital nº 806, ou amortização de dívidas advindas de concessões de direito real de uso já expiradas por decurso de prazo;
- DECISÃO Nº 368/2019 – DIRET/TERRACAP, 3355ª Sessão, que atribuiu efeito normativo ao Parecer SEI-GDF nº 108/2019 – TERRACAP/PRESI/DIJUR/COJUR, constante do Processo nº 00111-00003416/2019-96, que por sua vez reconheceu às entidades religiosas que comprovarem ou comprovarão a prestação de serviços ou a execução de programas ou projetos de atenção, de forma gratuita, continuada, permanente e planejada, a crianças, adolescentes, idosos, pessoas com deficiência, dependentes químicos ou pessoas que comprovadamente vivam em situação de risco, o direito de optar pela Concessão de Direito Real de Uso Gratuita, mediante contraprestação em “moeda social”, na forma do art. 23 da Lei Complementar nº 806/2009 e do art. 12 do Decreto nº 35.738/2014, sem a necessidade de estarem inscritas no Conselho de Assistência Social do Distrito Federal – CAS/DF.

ENTIDADES BENEFICIÁRIAS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 806/2009

Podem se valer da regularização de que trata a Lei Complementar nº 806/2009, as entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas e as entidades de assistência social que tenham se instalado em imóveis da Terracap ou do Distrito Federal até **31 de dezembro de 2006**, e estejam efetivamente realizando suas atividades no local até os dias atuais.

São consideradas **entidades religiosas** para os fins desta lei aquelas que apresentem, no todo ou em parte, em razão de suas especificidades teológicas, étnicas ou culturais, as seguintes características:

- I - desenvolvem atividades de organizações religiosas;
- II — funcionam como igreja, mosteiro, convento ou similar;
- III - realizam catequese, celebrações ou organizações de cultos.

São consideradas **entidades de assistência social** para os fins desta lei aquelas que apresentem as seguintes características:

- I - desenvolvem atividades de assistência social gratuita de atenção à criança, ao adolescente, ao idoso, à pessoa com deficiência, ao dependente químico ou às pessoas que comprovadamente vivam em situações de risco;
- II - preenchem os requisitos estabelecidos na Lei Federal nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993, quanto ao seu funcionamento e na Lei Federal nº 12.101, de 27 de novembro de 2009.

A regularização poderá ser pleiteada por entidades religiosas e assistenciais, sendo que no tocante às religiosas, **não haverá qualquer tipo de distinção em razão de sua natureza, abrangendo as igrejas propriamente ditas, os terreiros, os centros espíritas, as mesquitas etc.**

COMO SOLICITAR A REGULARIZAÇÃO

Para solicitar a regularização das ocupações, a entidade religiosa ou a entidade de assistência social, que tenha se instalado até 31 de dezembro de 2006, e esteja efetivamente realizando suas atividades no local, deverá apresentar **requerimento à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH)** solicitando a regularização, acompanhado dos seguintes documentos:

I — Ato constitutivo ou estatuto social em vigor, devidamente registrado.

I.a) no caso das entidades religiosas são admitidos outros documentos que foram aceitos pela Receita Federal para expedição do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, conforme o caso.

I.b) no caso das entidades de assistência social, o ato constitutivo ou estatuto social em vigor deverá demonstrar o cumprimento dos requisitos previstos no art. 3º da Lei Federal nº 12.101/2009.

II — Ata de eleição dos dirigentes, contendo a relação e qualificação dos mesmos, e instrumento comprobatório de representação legal, quando for o caso, ou documento similar das entidades religiosas que apontem seu representante legal;

III — Cópia do Registro Geral (RG) e do Cadastro de Pessoa Física (CPF) do representante legal da entidade;

IV — Comprovação de ocupação da área desde pelo menos 31 de dezembro de 2006; e

V – Certidão de ônus do imóvel, se houver.

Observações

1) Os documentos necessários à autuação do processo de regularização na SEDUH poderão ser apresentados em original ou cópia autenticada por cartório competente. Poderá, ainda, ser apresentada cópia simples que, mediante sua conferência com o original, deverá ser autenticada por servidor público do órgão.

2) As entidades que tiverem apresentado requerimento de regularização junto à Terracap terão seus processos redirecionados à SEDUH para a realização da prévia instrução, conforme dispõe o §2º do art. 2º da Resolução nº 238 – CONAD.

Para os fins do item IV acima (comprovação da ocupação), A SEDUH, por meio da Portaria nº 69/2014, publicada no DODF de 7/10/2014, relaciona os documentos que serão admitidos como comprovantes de que a entidade tenha se instalado no imóvel até 31 de dezembro de 2006, observando a obrigatoriedade de que os mesmos façam referência ao endereço a que se refere a regularização:

I – conta de água;

II – conta de energia elétrica;

III – conta de telefone (fixo);

IV – notificação extrajudicial ou judicial;

V – correspondência entregue pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (CORREIOS); ou

VI – outros documentos que possuam ou não fé pública, mas que demonstrem de forma inequívoca a efetiva ocupação do imóvel desde pelo menos 31 de dezembro de 2006.

PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

ETAPA 1: SEDUH

O processo de regularização da ocupação será instruído necessariamente pela SEDUH, observando-se os seguintes passos:

I – exame de conformidade dos documentos apresentados pela entidade requerente e enquadramento do imóvel ocupado nos Anexos ou no art. 22 da Lei Complementar nº 806/2009;

II – realização de vistoria do imóvel ocupado (se a ocupação recair sobre dois ou mais imóveis ou áreas contíguas, a regularização poderá ser feita no mesmo processo);

III – checagem da linha do tempo da ocupação via TERRAGEO ou outro sistema oficial equivalente;

IV – após exame dos documentos, vistoria e checagem da linha do tempo da ocupação, a SEDUH deverá se manifestar, positiva ou negativamente, sobre o fato da entidade requerente ter se instalado no imóvel até 31 de dezembro de 2006, e estar até os dias atuais desenvolvendo, conforme o caso, atividades religiosas e/ou de assistência social no local.

Observações

1) Caso a manifestação seja positiva, ou seja, favorável à regularização da ocupação, será verificada a necessidade de regularização fundiária da área ocupada (desafetação, alteração de uso, criação ou ampliação de unidades imobiliárias).

2) Se for necessária a prévia regularização fundiária da área ocupada, a SEDUH deverá proceder na forma do Decreto nº 38.499/2017, no intuito de viabilizar, quando possível, a regularização fundiária, possibilitando a posterior regularização da ocupação do imóvel através da venda direta ou concessão de direito real de uso com opção de compra em favor da entidade requerente.

3) Se o imóvel a ser regularizado for de propriedade do Distrito Federal, a SEDUH providenciará os trâmites necessários no âmbito do Governo do Distrito Federal objetivando a reversão (doação) do imóvel à Terracap.

4) Após a certificação acima, positiva ou negativa, e, quando for o caso, resolvida a regularização fundiária e/ou reversão (doação) do imóvel do Distrito Federal à Terracap, a SEDUH remeterá o processo à Terracap.

ETAPA 2 – TERRACAP

Finalizada a primeira etapa pela SEDUH, e recebido o processo pela Terracap, esta iniciará a segunda e última etapa do processo de regularização da ocupação, conforme os passos a seguir:

I – Verificação se existe algum ônus ou concessão de direito real de uso antiga na matrícula do imóvel ocupado, solucionando eventuais pendências que sejam de responsabilidade da Terracap;

II – realização de vistoria específica para fins de avaliação do imóvel ocupado;

III – avaliação especial do imóvel ocupado levando em consideração a restrição de uso para atividade religiosa ou assistencial, o alcance social dessas atividades e o valor da terra nua em 31/12/2006. Valor esse que será o efetivamente considerado para a venda direta ou concessão do direito real de uso, após a sua atualização monetária. E avaliação do valor de mercado atual do imóvel para os fins do art. 28, §2º, e art. 35, I e §2º, ambos da Resolução nº 238 – CONAD/TERRACAP;

IV – verificação de débitos e/ou ações judiciais da entidade requerente em face da Terracap. Havendo débitos e/ou ações, a regularização somente poderá prosseguir após solucionada a pendência;

V – convocação da entidade por meio de carta, e-mail ou contato telefônico para conhecer os valores das avaliações do imóvel e, dentro do prazo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por igual período desde que requerido tempestivamente nesse prazo, optar pela aquisição da propriedade do imóvel (contrato de compra e venda) ou pela aquisição do direito real de uso (contrato de concessão de direito real de uso, onerosa ou gratuita);

VI – havendo opção pela concessão de direito real de uso gratuita, mediante contraprestação em “moeda social”, o pedido deverá vir acompanhado do Plano de Ação, que será encaminhado para a Secretaria de Estado que tenha atribuição na área de atuação da entidade requerente. A Secretaria de Estado competente apreciará o Plano de Ação proposto, podendo acolhê-lo, solicitar seu aprimoramento ou rejeitá-lo (art. 8º da Resolução nº 238 – CONAD/TERRACAP);

VII – Feita a opção pela compra e venda, pela concessão de direito real de uso onerosa ou aprovado o Plano de Ação pela Secretaria de Estado competente, no caso da concessão gratuita, a Diretoria Colegiada da Terracap decidirá sobre a homologação da regularização da ocupação, a fim de que seja lavrada a competente escritura pública de compra e venda ou de concessão de direito real de uso (onerosa ou gratuita), publicando-se a decisão no Diário Oficial do Distrito Federal;

VIII – convocação da entidade por meio de carta, e-mail ou contato telefônico para apresentar à Terracap, via protocolo com indicação do número do processo de regularização, no prazo de 30 (trinta) dias, a documentação necessária para a lavratura da escritura, bem como a forma de pagamento em caso de opção pela compra e venda. A documentação a ser apresentada é a seguinte:

- documentação oficial que comprove sua existência legal, acompanhada de certidões comprobatórias de eleição dos administradores registradas no(s) órgão(s) competente(s);
- certidão de distribuição de falências e concordatas do TJDF e da comarca onde for a sede da entidade, quando diferir;
- certidão conjunta da Receita Federal do Brasil em nome da entidade;
- certidão de regularidade fiscal perante a Secretaria de Fazenda do Distrito Federal;
- certidão negativa de débitos trabalhistas – CNDT; e
- quando se tratar de entidade de assistência social, o documento de certificação desta condição expedido pelo(s) órgão(s) competente(s).

IX – apresentada a documentação acima, a Terracap providenciará a minuta da escritura a ser lavrada por um dos tabelionatos de notas do Distrito Federal, que entrará em contato com o representante legal da entidade, a fim de assinar a escritura e, finalmente, registrá-la no cartório de registro de imóveis competente.

ATENÇÃO!

Os imóveis contemplados na Lei Complementar nº 806/2009, cujas entidades ocupantes não atenderem às convocações para se manifestarem e darem andamento ao processo de regularização, em qualquer fase do procedimento, serão incluídos em licitação pública a ser realizada pela Terracap, resguardado o exercício do direito de preferência do ocupante, porém sem direito à aquisição pelo valor da avaliação especial.

OPÇÕES DE ESCRITURA PÚBLICA A SER CELEBRADA COM A TERRACAP

Conforme já mencionado, a Lei Complementar nº 806/2009 possibilita a regularização da ocupação de unidades imobiliárias de propriedade da Terracap ou do Distrito Federal por parte de entidades religiosas ou de assistência social, desde que a entidade tenha se instalado no imóvel até 31/12/2006, e esteja desenvolvendo suas atividades no local até os dias atuais, através da venda direta do imóvel à entidade ocupante ou da constituição de direito real de uso, mediante concessão onerosa ou gratuita (moeda social).

Todas as opções darão segurança jurídica à posse e autonomia sobre o uso e fruição do imóvel, pela entidade ocupante.

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

A escritura pública de compra e venda transmite a propriedade do imóvel para a entidade adquirente, mediante o pagamento do valor apurado na avaliação especial feita pela Terracap, levando em consideração a restrição de uso para atividade religiosa ou assistencial, o alcance social dessas atividades e o valor da terra nua em 31/12/2006.

Esse pagamento poderá ser à vista, pago de uma só vez em até 30 (trinta) dias, contados da publicação no Diário Oficial do Distrito Federal da homologação pela Diretoria Colegiada do ato autorizativo de venda; ou de forma parcelada em até 240 (duzentos e quarenta) meses, sem obrigatoriedade de entrada e sem incidência de juros remuneratórios ou compensatórios, podendo pagar a primeira parcela em até 30 (trinta) dias contados da assinatura de escritura pública de compra e venda com alienação fiduciária.

Caso a entidade opte pela compra parcelada, sobre o saldo devedor serão observadas as seguintes regras:

I – para os financiamentos com prazo total inferior a 1 (um) ano, não incidirá atualização monetária nas parcelas mensais, nos termos na Lei nº 10.192/2001;

II – para os financiamentos com prazo total igual ou superior a 1 (um) ano, incidirá atualização monetária anual sobre o valor das parcelas, nos termos da legislação específica.

Observações

- 1) Ao adquirir a propriedade do imóvel através da regularização no âmbito da Lei Complementar nº 806/2009, a entidade religiosa ou de assistência social não poderá alterar o uso do imóvel. Caso altere para atividade distinta da religiosa ou assistencial, conforme o caso, poderá perder a propriedade, na forma do disposto no art. 8º da Lei Federal nº 12.996/2014 e demais dispositivos normativos aplicáveis.
- 2) Como consequência do art. 8º da Lei Federal nº 12.996/2014, e em observância ao art. 13 do Decreto Distrital nº 35.738/2014, e art. 35 da Resolução nº 238 – CONAD/TERRACAP, a propriedade do imóvel somente poderá ser transferida, mediante quitação do saldo devedor, a outras pessoas jurídicas que desenvolvam as mesmas atividades e possuam as mesmas características da entidade originária, e desde que haja prévia, escrita e expressa anuência da Terracap, bem como o pagamento à Terracap do valor correspondente à diferença entre o valor especial da venda originária e o valor venal atualizado ou de mercado, com a inclusão do máximo potencial construtivo.

ESCRITURA PÚBLICA DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO COM OPÇÃO DE COMPRA

A escritura pública de concessão de direito real de uso (CDRU), como o próprio nome diz, constituirá sobre o imóvel o direito real de uso em favor da entidade requerente, que terá o uso, gozo e fruição do imóvel pelo prazo de até 30 (trinta) anos, prorrogável por mais 30 (trinta), agindo durante esse tempo como se proprietária fosse. Todavia, a propriedade permanecerá com a Terracap, que só poderá retomar os poderes dominiais sobre o imóvel ao final do prazo da concessão, desde que não prorrogado, ou, antes, se a entidade concessionária descumprir suas obrigações contratuais, especialmente as de pagar a parcela mensal e de manter a destinação para a qual foi concedido o direito real de uso do imóvel (atividades religiosas ou assistenciais).

Ressalte-se que, a qualquer momento durante o prazo da concessão, a entidade poderá optar pela aquisição da propriedade do imóvel, mediante o pagamento do valor apurado na avaliação especial feita pela Terracap, de forma à vista ou parcelada, nos moldes do que foi descrito anteriormente, porém, sem direito a abater do valor de compra as quantias pagas a título de contraprestação pela concessão de direito real de uso.

Optando pela escritura pública de concessão de direito real de uso (CDRU), a entidade religiosa ou a de assistência social tem ainda a opção pela concessão onerosa ou gratuita.

Se optar pela concessão onerosa, a entidade religiosa ou de assistência social pagará uma taxa mensal de concessão corresponde a 0,30% (zero vírgula trinta por cento) do valor da avaliação especial do imóvel.

Se optar pela concessão gratuita, a entidade religiosa ou de assistência social deverá cumprir o Plano de Ação, na forma como aprovado pela Secretaria de Estado que tenha atribuição na área de atuação pretendida, sob pena de ter de pagar o valor devido pela CDRU onerosa referente ao período em que não houve a realização das atividades previstas no Plano de Ação. Ademais, a entidade religiosa ou de assistência social, anualmente, deverá apresentar à Terracap parecer expedido pela Secretaria de Estado competente, atestando a continuidade da execução das atividades previstas no respectivo Plano de Ação.

O valor do imóvel, tanto na concessão de direito real de uso quanto na compra, será atualizado no dia 1º de janeiro de cada ano, tomando-se por base a variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM, da Fundação Getúlio Vargas (FGV), até 31 de dezembro do ano anterior. Na hipótese de extinção do IGPM da FGV, o mesmo será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE).

DO PEDIDO DE GRATUIDADE DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO COM OPÇÃO DE COMPRA (“MOEDA SOCIAL”)

Para poder optar pela concessão de direito real de uso gratuita, a entidade religiosa ou a entidade de assistência social deverá comprovar que, no imóvel a ser concedido, presta serviços, executa programas ou projetos de atenção, de forma gratuita, continuada, permanente e planejada, às crianças, aos adolescentes, aos idosos, às pessoas com deficiência, aos dependentes químicos ou às pessoas que comprovadamente vivam em situações de risco, e, assim, apresentar um Plano de Ação a ser aprovado pela Secretaria de Estado que tenha atribuição na área de atuação pretendida. A Terracap indicará a Secretaria competente e enviará o processo.

A Secretaria emitirá parecer acolhendo o plano, solicitando seu aprimoramento ou rejeitando-o (art. 8º da Resolução nº 238 – CONAD/TERRACAP). Todavia, se a entidade ainda não presta tais serviços, programas e projetos no imóvel a ser concedido, poderá mesmo assim solicitar a CDRU gratuita, desde que se comprometa a fazê-lo, conforme o Plano de Ação a ser apresentado e aprovado, na forma do art. 8º da Resolução nº 238 – CONAD/TERRACAP.

EXPEDIENTE

Governo do Distrito Federal
Secretaria de Desenvolvimento Econômico
Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – Terracap

GILBERTO MAGALHÃES OCCHI

Presidente

CARLOS ANTÔNIO LEAL

Diretor Técnico

JÚLIO CESAR DE AZEVEDO REIS

Diretor de Comercialização

EDWARD JOHNSON GONÇALVES DE ABRANTES

Diretor de Administração e Finanças

SÉRGIO LUIZ DA SILVA NOGUEIRA

Diretor de Novos Negócios

LEONARDO HENRIQUE MUNDIM MORAES OLIVEIRA

Diretor de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico

WESLEY RICARDO BENTO DA SILVA

Diretor Jurídico

FLÁVIA SILVA DUARTE

Chefe da Assessoria de Comunicação

ANDRÉ SILVA NETO CAMPOS

Projeto gráfico

DANIEL OLIVEIRA DOS SANTOS

Fotografia

PARA MAIS INFORMAÇÕES, CONSULTE NOSSOS CANAIS DE ATENDIMENTO

SERVIÇO DE PROTOCOLO DA TERRACAP

O Serviço de Protocolo recebe requerimentos, correspondências, ofícios, processos administrativos e outros documentos destinados à Terracap. Os documentos a serem protocolados deverão ser entregues no guichê localizado no térreo do Edifício-sede.

Endereço: SAM – Bloco “F” – Edifício-sede Terracap - Brasília/DF

Horário de atendimento: das 7h às 19h, em dias úteis.

DIVISÃO DE ATENDIMENTO

Telefone: (61) 3350-2222

E-mail: sac@terracap.df.gov.br

OUIDORIA

A Ouvidoria é o canal de atendimento direto onde todos podem fazer reclamações, denúncias, sugestões e elogios. É possível entrar em contato em dias úteis, das 7h às 19h.

Atendimento presencial ou envio de cartas:

SAM – Bloco “F” – Subsolo – Sala 28 – Edifício-sede Terracap.

Atendimento telefônico:

(61) 3342-2883 | (61) 3342-1730

E-mail: ouvidoria@terracap.df.gov.br

terracap.df.gov.br



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

É tempo de ação.



GDF