

Infor mativo



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Sobre cadastramento
de ocupantes
de imóveis



Trecho 2
Vicente Pires

A Terracap - Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal, iniciou, no dia 22 de setembro de 2023, o cadastramento de aproximadamente 900 ocupantes de imóveis localizados no Setor Habitacional Vicente Pires Trecho 2. O cadastro abrange 17 condomínios residenciais, além de lotes comerciais, situados nas ruas 10, 8 e 3. O cadastro deverá ser feito até o dia 23 de outubro de 2023.

A medida atende ao Artigo 71-C do Decreto Distrital nº 44.860/2023 e da Portaria nº 83/2023 - 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. O cadastro vai até dia 23 de outubro de 2023.

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 cadastro 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 adquirindo 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 CAP – Central de Aprovação de Projetos da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH/ GDF. 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 FGTS sejam utilizados na aquisição do lote do programa de Venda Direta.

- Além disso, é possível solicitar a emissão de Alvará de Construção, Alvarás de Funcionamento dos estabelecimentos comerciais, e ainda se habilitar para utilizar de todos os benefícios do procedimento de Venda Direta, se resguardar de possíveis ações demolitórias; além de poder requerer alterações de projetos, antes de o imóvel ser registrado.

3 Quem deve se cadastrar?

Nesse primeiro Chamamento Público, devem procurar realizar o cadastramento os ocupantes de lotes nas seguintes localidades do Trecho 2 de Vicente Pires:

- Rua 10, a partir da chácara 176, passando chácaras 177, 178, 179, 101 até 90;
- Rua 03, a partir da chácara 90, passando pelas chácaras 89 até 88;
- Rua 08, a partir da chácara 185, passando pelas chácaras 184, 183, 182, 103 até 88; e
- Rua 05, chácaras 179, 180, 181, 182, 101/1, 102 e 103.

4 O que será necessário para o cadastramento?

Neste cadastramento, o ocupante deverá preencher o formulário com os dados pessoais, dados para contato e demais informações sobre os imóveis a serem regularizados, inclusive sobre o uso atual do lote e possível divergência na geometria do lote.

5 Como solicitar o contrato de concessão de uso?

Após realizar o cadastro, o ocupante poderá ainda solicitar, via requerimento, que seja realizado o contrato de concessão de uso, basta somente apresentar a documentação obrigatória para análise pela Terracap.

6 Quais os termos da concessão de uso?

O contrato de concessão de uso com opção de compra será por 5 anos, podendo ser renovado. O valor da concessão será de 0,3% do valor de mercado do imóvel. Os contratos de concessão de uso serão corrigidos mensalmente. Destaca-se que o valor de mercado do imóvel é o valor comercializado atualmente no mercado do 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 a valorização decorrente dela), sem ser descontados os valores pagos a título de concessão onerosa de uso.

7 Quando efetuairei a compra do imóvel?

Quando o projeto estiver registrado em cartório você será informado e terá 90 dias para comprar o imóvel através deste programa. Caso o interessado não efetue a compra, o imóvel será direcionado para licitação pública.

8 O que é o programa Venda Direta?

A Venda Direta é a forma de comercialização de lotes que estão 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 nºs 803/2009 e 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 vigente 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 da Venda Direta. No cadastro, serão solicitados aos ocupantes o preenchimento do formulário com os dados pessoais, dados para contato e demais informações sobre os imóveis a serem regularizados.

Esclarecemos que 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 dos ocupantes para a Venda Direta e permitem que os ocupantes solicitem que seja firmado contrato de concessão de uso onerosa.

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 para chamar todos os moradores para exercerem o direito da titulação do lote por meio da Venda Direta, no qual estará informado 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, para ocasião do primeiro edital de chamamento, além do benefício de desconto pelo pagamento à vista. Para o segundo edital, mantêm-se as deduções legais com perda do desconto pela forma de pagamento e, no terceiro edital, o imóvel será vendido a preço de mercado.

A não apresentação de proposta de 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 termos da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, da Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e Decreto 9.310/18 de 15/03/2018.

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 apresentadas no site www.Terracap.df.gov.br ou diretamente no site de serviços online da Terracap (servicosonline2.Terracap.df.gov.br). Também podem ser realizadas 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.

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 agente financeiro.

6 - Análise pela Comissão de Venda Direta – COVED das propostas de compra e efetivação da compra

À medida em que a Comissão finaliza a análise, a habilitação, as exigências ou a inabilitação será publicada no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF. Não há prazo determinado. A ordem para publicação no DODF depende da 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

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 - efetua o pagamento até o dia informado no boleto para pagamento.

- Pagamento a prazo com entrada - efetua o pagamento da entrada até a data de vencimento informada no boleto e demais parcelas vencerão 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.

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.



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

terracap.df.gov.br