

DECRETO Nº xxxx, DE xx DE FEVEREIRO DE 2022

Regulamenta a Lei nº 6.888, de 07 de julho de 2021.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o art. 100, inciso VII, da Lei Orgânica do Distrito Federal, com fundamento na Lei nº 6.888, de 07 de julho de 2021, DECRETA:

Art. 1º Este Decreto regulamenta a Lei nº 6.888, de 7 de julho de 2021, doravante indicada como lei regulamentada, a qual dispõe sobre a regularização de ocupações históricas de associações ou entidades sem fins lucrativos em unidades imobiliárias da Terracap ou do Distrito Federal, trata de terrenos adquiridos por entidades religiosas ou de assistência social e dá outras providências.

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 2º Para os fins da lei regulamentada, considera-se:

- I – ocupação: o poder de fato sobre o imóvel por associação ou entidade sem fins lucrativos, que esteja efetivamente realizando suas atividades no local;
- II – documento estatal: aquele expedido por órgão ou entidade da Administração Pública direta ou indireta, do Distrito Federal ou da União.

Art. 3º A regularização prevista no Capítulo I da lei regulamentada, se dá mediante escritura pública de Concessão de Direito Real de Uso sem Opção de Compra – CDRU-S ou contrato de Concessão de Uso Oneroso – CDU-S.

Art. 4º As atividades previstas no art. 1º da lei regulamentada devem estar previstas no ato constitutivo atual e ter o efetivo desenvolvimento comprovado.

Parágrafo único. Na forma do §1º do art. 2º da lei regulamentada, a definição de entidade sem fins lucrativos é interpretada de modo amplo, abrangendo inclusive conselhos profissionais, sindicatos, federações e confederações que atendam aos requisitos dos arts. 1º e 2º da lei regulamentada.

Art. 5º O reconhecimento previsto nos arts. 2º, *caput*, e 8º, *caput*, não exige concordância do Poder Público com a ocupação, sendo admitidos documentos estatais que indiquem a ciência de órgãos ou entidades da Administração Pública direta ou indireta acerca da ocupação.

Parágrafo único. São admitidos exemplificativamente os seguintes documentos, desde que vinculem a associação ou entidade sem fins lucrativos à área objeto da regularização:

I - conta de água, energia elétrica ou telefone fixo;

II – convênio firmado com órgãos ou entidades públicas;

III – autorização de ocupação emitida por órgão ou entidade pública;

IV – imagens oficiais existentes nos sistemas Terrageo, mantido pela Terracap, ou Geoportal, mantido pelo órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal; e

V - outros documentos, inclusive os emitidos por órgãos de fiscalização, que demonstrem a efetiva ocupação da gleba ou imóvel, pela requerente, antes dos marcos temporais da lei regulamentada.

CAPÍTULO II

AValiação DA GLEBA OU IMÓVEL A SER REGULARIZADO

Art. 6º As benfeitorias ou acessões mencionadas §2º do art. 3º da lei regulamentada, a constarem da avaliação, são exclusivamente as obras e equipamentos de infraestrutura urbana que atendem a gleba ou imóvel.

§1º A avaliação não considera, na formação de valor, as áreas comprovadamente consideradas como Reserva Legal, de Preservação Permanente ou Unidade de Proteção Integral, inseridas na gleba ou imóvel.

§2º No caso do *caput*, as obras e equipamentos de infraestrutura urbana que tenham sido comprovadamente custeados pela associação ou entidade não serão considerados na formação de valor da avaliação.

Art. 7º No caso do art. 3º, §2º, e do art. 9º, da lei regulamentada, a avaliação da Terracap é feita com base no parâmetro de uso Institucional.

Art. 8º A relevante alteração mercadológica prevista no §5º do art. 3º, da lei regulamentada, ocorre se for constatada valorização ou desvalorização do preço do imóvel de pelo menos 30% (trinta por cento), em comparação com o valor da época da assinatura da concessão após corrigido pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

CAPÍTULO III

MOEDA SOCIAL

Art. 9º O plano de trabalho para retribuição em moeda social deve ser apresentado à Terracap, que fará o encaminhamento para análise da Secretaria de Estado competente.

§1º Compete à requerente solicitar, se for o caso, os encaminhamentos a que se referem os incs. III a VI do art. 4º da lei regulamentada, apresentando o respectivo documento em anexo ao plano de trabalho.

§2º Se o plano de trabalho for apreciável por mais de uma Secretaria de Estado, a Terracap fará os devidos encaminhamentos, caso em que cada Secretaria fará a análise segundo as suas atribuições.

§3º No ato da aprovação do plano de trabalho, a Secretaria de Estado poderá indicar dados e informações necessárias que deverão constar do relatório bienal previsto no §9º do art. 5º da lei regulamentada.

Art. 10. No caso do §3º, inc. III do art. 5º da lei regulamentada:

I - a área total do imóvel é considerada em metros quadrados; e

II – é admitida a manutenção das mesmas pessoas atendidas mensalmente, conforme a natureza do plano de trabalho.

Art. 11. A entidade de assistência social concessionária pode ser a própria indicante dos atendidos, na hipótese do art. 13 c/c art. 4º, inc. IV, da lei regulamentada.

Art. 12. A gratuidade da concessão, mediante retribuição em moeda social, é formalizada pela Terracap mediante termo administrativo, após a aprovação do plano de trabalho pela Secretaria de Estado competente, sem necessidade de alteração na escritura pública ou no contrato.

§1º A Terracap convocará a concessionária, pelos dados cadastrais disponibilizados no processo administrativo, para assinatura do termo administrativo no prazo máximo de 1 mês, sob pena de caducidade e cobrança do preço público da concessão após o período de carência legal.

§2º Assinado o termo administrativo, a concessionária tem o prazo máximo de 1 mês para dar início à sua execução.

Art. 13. O §7º do art. 5º da lei regulamentada consubstancia prazo de carência legal para início do pagamento do preço público da concessão, desde que feito o requerimento previsto no §1º do mesmo artigo.

§1º A extrapolação do prazo do §2º do art. 5º não implica perda da possibilidade de retribuição em moeda social, em razão da existência do prazo de carência legal.

§2º A carência legal de 6 meses também se aplica a contar do requerimento de que tratam o §8º do art. 10 e o §2º do art. 14 da lei regulamentada, observado o disposto no art. 18, inc. VIII deste Decreto.

§3º A carência legal será prorrogada, mediante requerimento da concessionária à Terracap, se a demora na aprovação do plano de trabalho derivar de descumprimento, pela Secretaria de Estado, dos prazos previstos nos §§6º e 7º do art. 5º da lei regulamentada.

Art. 14. O relatório bienal previsto no §9º do art. 5º da lei regulamentada deve conter, pelo menos:

I – a informação prevista no art. 5º, §3º, inc. IV, da lei regulamentada;

II – o nome e CPF dos atendidos no período vencido; e

III – as informações que tenham sido indicadas como necessárias quando da aprovação do plano de trabalho pela Secretaria de Estado competente;

IV – declaração de veracidade de todos os dados e informações apresentadas, sob pena de responsabilidade civil, criminal e administrativa dos subscritores.

Art. 15. A renovação de que trata o §9º do art. 5º da lei regulamentada segue o mesmo procedimento dos §§1º a 6º do mesmo artigo, inclusive no tocante à carência de 6 meses, que tem início a partir do completamento do final do período de 2 anos, desde que tenham sido apresentados o relatório bienal e o novo plano de trabalho.

Art. 16. Para os fins do §8º do art. 5º da lei regulamentada, não caracteriza descumprimento legal ou contratual a inexecução do plano de trabalho pelos seguintes motivos:

I – ausência de infraestrutura básica, exclusivamente quando se tratar de imóvel urbano objeto de escritura pública de CDRU-S, conforme definido na legislação de parcelamento de solo urbano;

II – atraso de órgãos ou entidades da Administração Pública na análise de requerimentos ou emissão de documentos solicitados, que sejam indispensáveis à execução do plano de trabalho, observado o disposto no art. 49 da Lei Federal nº 9.784, de 1999, aplicável conforme Lei Distrital nº 2.834, de 2001;

III – outras situações de caso fortuito ou e força maior, inclusive os causados pela Administração Pública ou por pessoa física ou jurídica alheia à concessionária.

Parágrafo único. O plano de trabalho pode prever períodos de suspensão não superiores a 60 dias corridos ou intercalados, desde que previamente justificados pela condição peculiar do grupo a ser atendido, inclusive em razão, dentre outras situações aplicáveis a critério da Secretaria de Estado, de:

I – calendário escolar previamente divulgado e constante do plano de trabalho, se for o caso; ou

II – férias coletivas de seus colaboradores.

Art. 17. Constatado o descumprimento legal ou contratual, e em sendo o caso de revogação da gratuidade concessão, deve a Terracap adotar as providências necessárias, observado o direito ao contraditório e ampla defesa, bem como as determinações legais quanto aos processos administrativos e ao disposto na Lei nº 6.888, de 2021.

§1º A Terracap consultará a Secretaria de Estado que aprovou o plano de trabalho, antes da decisão de revogação.

§2º A retomada da cobrança do preço público, prevista no §11 do art. 5º da lei regulamentada, ocorre após a decisão de revogação.

CAPÍTULO III

ÁREAS PÚBLICAS E GLEBAS DA TERRACAP

Art. 18. Protocolado o requerimento junto à respectiva Administração Regional para permissão de uso não qualificada de área pública, este deve ser encaminhado ao órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, para manifestação quanto à viabilidade urbanística da permissão de uso da área pleiteada.

Parágrafo único. Para a análise o processo deve ser instruído, no mínimo, com croqui de caracterização da área, com dados georreferenciados e demais informações necessárias.

Art. 19. Compete à permissionária providenciar os procedimentos necessários para a criação da unidade imobiliária, no caso previsto no art. 8º, §7º, inc. II, da Lei nº 6.888, de 2021.

Parágrafo único. Os procedimentos de que trata o *caput*:

I - devem observar o disposto na Lei Orgânica do Distrito Federal e na legislação urbanística aplicável; e

II – serão regulamentados por ato do órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 20. O percentual do §8º do art. 8º da lei regulamentada é aplicado apenas quando a área for pública e contígua à unidade imobiliária de propriedade da

Terracap ou do Distrito Federal que estiver ocupada pela mesma associação ou entidade sem fins lucrativos.

Parágrafo único. No caso do *caput*:

I - deve ser feita primeiramente a regularização mediante contrato de CDU-S ou escritura de CDRU-S da ocupação sobre a gleba ou imóvel de propriedade da Terracap ou do Distrito Federal; e

II - o prazo do §1º do art. 8º é contado da assinatura do contrato de CDU-S ou escritura de CDRU-S.

Art. 21. No caso de CDU-S prevista no art. 9º da lei regulamentada:

I – o plano de trabalho para retribuição em moeda social pode ser apresentado em até 1 mês após a assinatura do contrato de CDU-S; e

II – o cálculo do art. 5º, §3º, inc. III, da lei regulamentada, é feito sobre a área da gleba ocupada, devendo ser somada à área de eventual unidade imobiliária adjacente também ocupada pela associação ou entidade, se houver.

CAPÍTULO IV

CONVERSÃO DE ESCRITURA PÚBLICA

Art. 22. O requerimento de conversão previsto nos arts. 10 e 11 da lei regulamentada pode vir acompanhado de pedido de suspensão temporária de pagamento das parcelas mensais, a ser autorizada pela Terracap.

§1º A autorização de suspensão tem efeito retroativo à data do requerimento, porém eventuais parcelas pagas após tal data não serão restituídas, devendo compor o cálculo previsto no §2º do art. 10 da lei regulamentada.

§2º O direito à conversão pode ser exercido ainda que o adquirente em escritura pública de compra e venda esteja em situação de inadimplência, face à previsão de compensação dos valores pagos.

§3º No caso do §1º:

I – o número remanescente de meses de inadimplência aferido na data da decisão da Terracap que autoriza a conversão é abatido do cálculo do §5º do art. 10; e

II – não se consideram como de inadimplência os períodos de suspensão autorizada de pagamento de parcelas, e os períodos cobertos por repactuação junto à Terracap.

§4º O requisito de garantia de alienação fiduciária na escritura pública de compra e venda, previsto nos arts. 10 e 11 da lei regulamentada, é aferido no momento do requerimento de conversão.

§5º O requerimento de conversão pode ser feito até o dia anterior à data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária prevista na Lei Federal nº 9.514/1997, caso em que o procedimento será provisoriamente suspenso.

§6º Constatada a leniência da requerente no procedimento de conversão, este será indeferido pela Terracap, após notificação prévia com prazo para atendimento de 10 (dez) dias.

§7º Indeferido o procedimento de conversão, as parcelas mensais voltam a ser exigíveis, ou o procedimento de execução de alienação fiduciária é retomado, conforme o caso, sendo permitido novo requerimento somente após 12 meses da data do indeferimento.

Art. 23. No caso do inc. II do §3º do art. 11 da lei regulamentada, será abatido, quando da opção de compra, eventual saldo ainda não compensado oriundo da conversão anteriormente ocorrida.

Art. 24. As despesas previstas no §11 do art. 10 da lei regulamentada, devem ser integralmente arcadas pela concessionária, incluindo as inerentes:

I - ao distrato da compra e venda e retorno do imóvel para a Terracap;

II - à concessão de direito real de uso; e

III - ao processo de alienação fiduciária.

Art. 25. No cálculo de meses do §5º do art. 10 da lei regulamentada, é desprezada eventual fração.

Art. 26. A cobrança do preço público mensal retorna quando do encerramento do prazo de compensação previsto no §4º do art. 10 da lei regulamentada, após atualização de seu valor pelo IPCA/IBGE, desde a data da escritura pública de concessão de direito real de uso, tendo como base o índice de 2 meses anteriores à retomada.

§1º Retomada a cobrança mensal, será aplicada a atualização monetária anual pelo IPCA/IBGE.

§2º O índice anual será o acumulado de 12 meses, tendo como marco final de contagem o índice referente a 2 meses anteriores à data de aplicação da correção monetária.

CAPÍTULO III

LICITAÇÃO ESPECIAL DE CONCESSÃO

Art. 27. Na concessão de uso ou de direito real de uso prevista no art. 14 da lei regulamentada:

- I – não há vedação de a Terracap lançar edital de licitação pública com a totalidade das glebas ou imóveis ofertados sujeitos à participação concorrencial exclusiva de entidades religiosas ou de assistência social;
- II – o prazo para início das atividades no imóvel e vigência da concessão serão os indicados no edital de licitação pública;
- III – a qualificação como entidade religiosa ou de assistência e o prazo de sua regular constituição são comprovados na fase de habilitação da licitação pública;
- IV - o prazo de 1 ano previsto no art. 14, *caput*, pode ser atendido mediante comprovação da regular constituição da matriz da entidade licitante;
- V – dada a sua peculiaridade, a concessão não pode ser transferida voluntariamente a outrem, observado todavia o disposto no parágrafo único do art. 25 deste Decreto;
- VI – o uso precípua do imóvel para atividade religiosa ou de assistência social deve ser mantido durante toda a vigência da concessão;
- VII – a exploração comercial do imóvel, em caráter acessório, é permitida desde que relacionada à atividade fim da entidade religiosa ou de assistência social, mediante avaliação do caso específico pela Terracap;
- VIII – a aplicação do §2º do art. 14 pode ocorrer após o transcurso de um biênio de vigência da CDU-S ou CDRU-S, após o qual poderá ser feito o respectivo requerimento pela concessionária;
- IX – decorridos 5 anos de vigência da concessão, a concessionária poderá solicitar à Terracap a inclusão do imóvel em edital de licitação pública de compra e venda, caso em que a concessionária adimplente terá direito de preferência na licitação;
- X – a concessionária não terá direito a indenização por benfeitorias ou acessões realizadas no imóvel concedido;
- XI – o edital de licitação pública deve prever outras regras específicas, e cláusulas a constarem do contrato de concessão de uso ou da escritura pública de concessão de direito real de uso; e
- XII – não se aplica aos editais de licitação pública de concessões especiais, previstos nas Leis Distritais nºs 6.468, de 2019, e 5.803, de 2017.

CAPÍTULO III

GARANTIA PARA FINANCIAMENTO

Art. 28. Constará da escritura pública de CDRU-S a anuência prévia da concedente para a constituição de garantia sobre os direitos emergentes da concessão, na forma do art. 45 da lei regulamentada.

Parágrafo único. A vedação do art. 6º, inc. III, da lei regulamentada refere-se apenas à transferência voluntária, de modo que é permitida a transferência a outrem em razão de execução de garantia prevista no art. 28 da mesma lei.

Art. 29. A concessionária e a instituição financeira deverão, individualmente, informar à concedente a ocorrência da contratação de crédito vinculada à CDRU-S, bem como sua quitação.

Parágrafo único. A concedente não será responsabilizada pelas consequências de eventuais anuências subsequentes para a mesma CDRU-S, caso não tenha sido cumprida a obrigação do parágrafo anterior pela concessionária e pela respectiva instituição financeira.

Art. 30. Em caso de inadimplência na operação de crédito, a instituição financeira pode levar a leilão público os direitos emergentes da concessão, e não a propriedade do imóvel concedido.

Parágrafo único. Podem participar do leilão público somente pessoas jurídicas que tenham o mesmo enquadramento da concessionária, como associação ou entidade sem fins lucrativos, ou como entidade religiosa ou de assistência social.

Art. 31. A vencedora do leilão público relativo a direitos emergentes da concessão deverá, para fins de assinatura de nova escritura pública de CDRU-S:

I – apresentar a carta de arrematação e os documentos de existência civil e representação da arrematante;

II – não estar inscrita na Dívida Ativa do Distrito Federal, ressalvada a apresentação de certidão positiva com efeitos de negativa; e

III - estar adimplente junto à Terracap.

§1º Atendidas as exigências, a Terracap celebrará nova escritura de CDRU-S com a arrematante, reiniciando-se o prazo de vigência previsto no art. 7º, *caput*, da lei regulamentada.

§2º Na hipótese de se constatar impedimento para que a arrematante assine a nova concessão, a concedente comunicará à instituição financeira, para que esta promova novo leilão.

Art. 32. A concedente comunicará à instituição financeira, que tiver informado a existência da operação de crédito, a eventual rescisão da escritura de CDRU-S, inclusive quando motivada por desistência.

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 33. No caso do art. 17 da lei regulamentada, o órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano comunica a Terracap, que facultará à entidade religiosa ou de assistência social a opção pelo contrato de concessão de uso.

Parágrafo único. A concessão de uso prevista no *caput*:

I – tem a formalização condicionada à viabilidade urbanística certificada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;

II - será regida pelas mesmas regras da concessão de direito real de uso da Lei Complementar nº 806, de 2009, no que for aplicável; e

III - vigorará enquanto não houver a criação da respectiva unidade imobiliária, a qual segue o procedimento previsto na Lei Complementar nº 806, de 2009, e legislação aplicável.

Art. 34. A doação prevista no art. 19 da lei regulamentada ocorre após a certificação de atendimento, pela associação ou entidade, aos requisitos para a regularização.

§1º A certificação prevista no *caput* será expedida pela Terracap após concluída a instrução processual.

§2º Formalizada a doação do imóvel, será aprovada a assinatura da concessão de direito real de uso pela diretoria colegiada da Terracap.

Art. 35. A condição de imóvel tombado não impede a doação prevista no art. 19 da lei regulamentada, nem impede a concessão de direito real de uso à associação ou entidade que atenda aos requisitos da lei regulamentada.

Parágrafo único. Na hipótese do *caput*, constará do contrato de CDU-S ou escritura de CDRU-S a impossibilidade de inclusão do imóvel em futuro edital de licitação pública de compra e venda, face à vedação do art. 11 do Decreto-Lei nº 25/1937.

Art. 36. Quando houver incompatibilidade entre a ocupação histórica a ser regularizada e as normas de uso e ocupação do solo, a Terracap remeterá o processo ao órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, durante a instrução processual, para realização de estudo de viabilidade urbanística e proposta de solução, se houver.

Parágrafo único. Os procedimentos para o estudo de viabilidade urbanística de que trata o *caput* serão regulamentados por ato do órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Art. 37. A isenção prevista no art. 20 da lei regulamentada refere-se tanto ao distrato da compra e venda quanto à concessão de direito real de uso, ambas

inerentes à conversão prevista nos arts. 10 e 11 da mesma lei, sem prejuízo de ato declaratório de imunidade nos casos da legislação.

Art. 38. A existência de ação judicial possessória ou reivindicatória proposta pela Terracap ou pelo Distrito Federal sobre a gleba ou o imóvel, em andamento ou transitada em julgado, não impede, por si só, a regularização, desde que atendidos os requisitos da lei regulamentada e deste Decreto.

Art. 39. Na hipótese do caput do art. 13 da Lei Complementar nº 806, de 2009, a Terracap fará a compra e venda direta à entidade religiosa ou de assistência social mediante o preço de avaliação mercadológica, após a certificação de viabilidade urbanística emitida pelo órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, e desde que a atividade religiosa ou de assistência social seja precípua no imóvel.

Art. 40. A Secretaria Extraordinária da Família do Distrito Federal realizará busca ativa de entidades religiosas ou de assistência social em caso de dificuldades de contato, mediante encaminhamento do processo pelo órgão gestor de desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal ou pela Terracap.

Art. 41. Nos requerimentos protocolados para análise de regularização com base na Lei Complementar nº 806, de 2009, verificada a impossibilidade de enquadramento na referida norma, os processos serão encaminhados à Terracap para análise nos termos da Lei nº 6.888, de 2021 e deste Decreto.

Art. 42. Compete à Terracap dirimir dúvidas acerca da aplicação deste Decreto, bem como expedir regulamentação complementar por decisão de sua diretoria colegiada, inclusive quanto ao disposto no §3º do art. 2º da lei regulamentada.

Art. 43. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, xx de fevereiro de 2022
134º da República e 63º de Brasília
IBANEIS ROCHA