

Amorville

Perguntas a Terracap – 26 fev. 2018

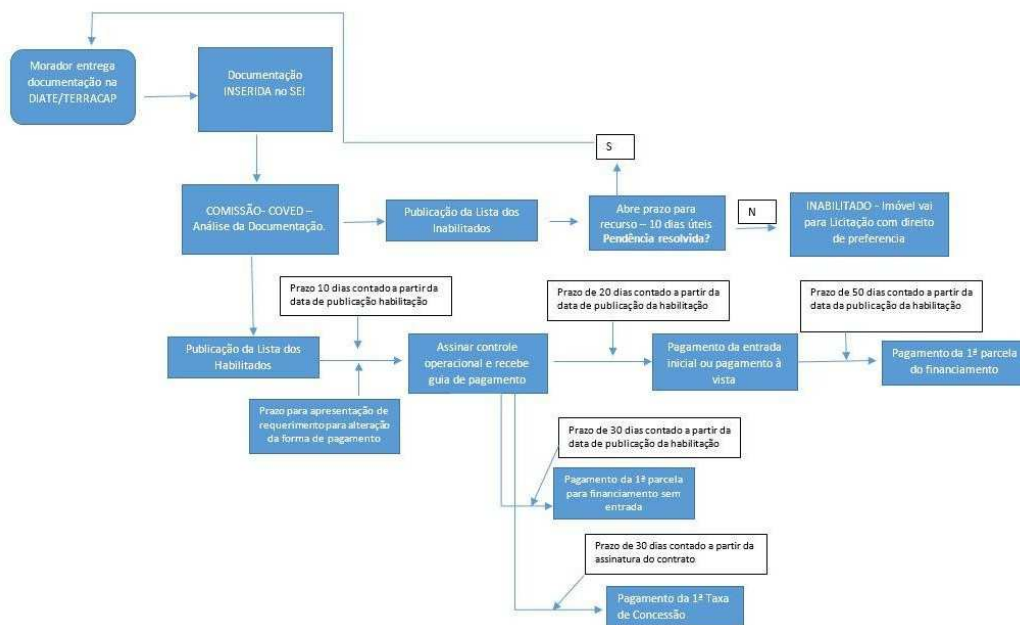
Lotes Venda Direta

1. Quantos lotes já tem contratos assinados?
Resp.: Contratos de Venda direta – 81
Contratos de Concessão de Uso com Opção de Compra para lotes não situados em APC – 0 (zero)
2. Quantos lotes estão com pendências documentais?
Resp.: 119 propostas.
3. Quantos lotes já tiveram seus contratos encaminhados ao cartório?
Resp.: 200 contratos.
4. Quantos lotes já foram escriturados?
Resp.: cerca de 81 escrituras foram lavradas/escrituradas. A TERRACAP não acompanha passo a passo escrituração dos lotes. Essa informação mais precisa precisaria ser demandada à ANOREG (Associação dos Cartórios).
5. Os compradores que tiveram seus lotes notificados no DODF precisam procurar a TERRACAP ou aguardam serem contatados?
Resp.: Não há necessidade desses compradores procurarem a Terracap, pois assim que haja a liberação para venda de outros lotes, iremos informar por vários meios, site da empresa, contato com o Condomínio, etc. Lembramos que nos próximos dias, até a semana que vem, estaremos publicando o segundo edital de venda de lotes no Condomínio Ville de Montagne. Esse edital já irá contemplar aqueles lotes que não saíram no primeiro edital e que não tem nenhuma restrição para serem vendidos.
6. E possível haver informações a Amorville antes da Terracap anunciar algum edital de INABILITAÇÃO, de forma que possamos promover ações junto aos moradores para que cumpram a entrega da documentação faltante e ou pendências verificadas?
Resp.: Ressaltamos que essas informações são confidenciais de cada morador. Não temos nenhuma intenção de estabelecer um prazo imediato de fechamento desses processos, declarando a “inabilitação” daqueles casos que não cumpriram toda documentação. Faremos uma análise em conjunto com a Comissão de Julgamento, no sentido de verificar de que forma o Condomínio pode auxiliar nesse processo.

7. E possível alterar a escolha da tabela, PRICE ou SAC, antes de assinar o controle de operações, mesmo já tendo feito uma opção quando do cadastramento inicial?

Resp.: Sim. O interessado terá o prazo de dez dias, contados à partir da data de publicação dos habilitados até a assinatura do controle operacional, solicitar, por meio de REQUERIMENTO a alteração da proposta de compra já feita. Ver fluxograma abaixo que está disponível no site da TERRACAP:

FLUXOGRAMA – VENDA DIRETA/CONCESSÃO DE USO E HOMOLOGAÇÃO



8. No caso de lotes que estão (supostamente) em área de venda direta e ainda não houve sua inserção em algum edital postado no DODF, como o proprietário deve proceder?

Resp.: Conforme já explicitado na resposta da questão nº 5, esses moradores devem aguardar os próximos editais de venda que serão informados pelos meios de comunicação mencionados.

9. Proprietários que não conseguem comprovantes de renda suficiente para o enquadramento no edital, como devem proceder?

Resp.: Lembramos que não detectamos nenhum caso até o presente que não conseguiram comprovar renda suficiente para fazer jus ao financiamento. Estamos analisando caso a caso com o intuito de buscar alternativas de solução para que possamos viabilizar a venda dos lotes.

10. O prazo de 350 dias para fazer uso direto do desconto de 25 % começa a contar a partir da assinatura de seu contrato ou da emissão do EDITAL?

Resp.: O prazo será contado a partir da data da assinatura da proposta de compra conforme parágrafo terceiro, art 19, Res. CONAD 246/2017.

Res.CONAD 246/2017

Art. 19.....

.....

Parágrafo Terceiro - Fará jus a desconto de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o saldo devedor o adquirente de imóvel objeto de Reurb-E, contemplado nesta Resolução, que, no prazo de até 350 (trezentos e cinquenta) dias contados da data da assinatura da proposta de compra, optar pela quitação do imóvel.

11. O desconto ocorrerá sobre o valor inicial do lote ou sobre o saldo corrigido?

Resp.: A correção do saldo devedor se dá conforme art 20 e 21 e respectivos parágrafos e incisos, conforme Resolução CONAD 246/2017.

Res.CONAD 246/2017

IX - DO CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR

Art. 20. Considerar-se-á como saldo devedor inicial a parcelar, o valor ofertado em reais, deduzido o valor da entrada, quando for o caso, consignado na proposta de compra.

Art. 21. Sobre o saldo devedor incidirão:

Parágrafo Primeiro. Juros, a partir da data da assinatura da proposta de compra, de 0,4% (zero vírgula quatro por cento) ao mês;

Parágrafo Segundo. Observado o disposto no parágrafo anterior, a atualização monetária ocorrerá da seguinte forma:

I. para os financiamentos com periodicidade inferior a 12 (doze) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, não incidirá atualização monetária;

II. para os financiamentos com periodicidade igual ou superior a 12 (doze) e inferior a 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, incidirá atualização monetária anual, sendo que o índice a ser utilizado para a atualização do mês vigente será o de 2 (dois) meses anteriores, corrigindo-se o valor da prestação, a partir da data da apresentação da proposta, de acordo com a variação relativa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), calculado de acordo com a variação Pro-Rata Tempore Die. Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE);

III. para os financiamentos com periodicidade igual ou superior a 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, incidirá atualização monetária mensal, na forma descrita na alínea anterior.

12. É Possível contratar seguro de vida junto a TERRACAP quando formalizar o financiamento, ou mesmo depois de formalizado?

Resp.: Até o presente não vislumbramos essa possibilidade devido à legislação que rege a Terracap. Isso não impede que aqueles moradores

interessados em contrair um Seguro de Vida podem fazê-lo individualmente.

13. Houve alguma negociação e ou entrega de informação por parte da TERRACAP aos bancos interessados em disponibilizar financiamento para aquisição dos lotes e o consequente pagamento à vista à TERRACAP?

Resp.: A área financeira da Terracap fez contato com alguns bancos nesse sentido (Caixa Econômica Federal, Bradesco, Banco do Brasil) e após as tratativas somente o Banco do Brasil demonstrou interesse em financiar.

Lotes em Área de Parcelamento Condicionado – APC

- 1) Qual a recomendação aos proprietários de lotes em APC que já tiveram seu imóvel citado em editais no DODF?

Resp.: Não entendemos a pergunta, mas é importante destacar que houve em alguns casos de lotes que constavam no site da Terracap, mas no Edital que foi publicado no DODF, esses lotes não saíram. Isso ocorreu porque foram identificados problemas/ajustes nesses lotes que fizeram com que eles ainda não fossem disponibilizados para venda.

- 2) Qual a recomendação aos proprietários de lotes em APC que ainda não tiveram seu imóvel citado em editais no DODF?

Resp.: Aguardar nos próximos editais, pois à medida que formos sanando as pendências, os lotes serão colocados à venda.

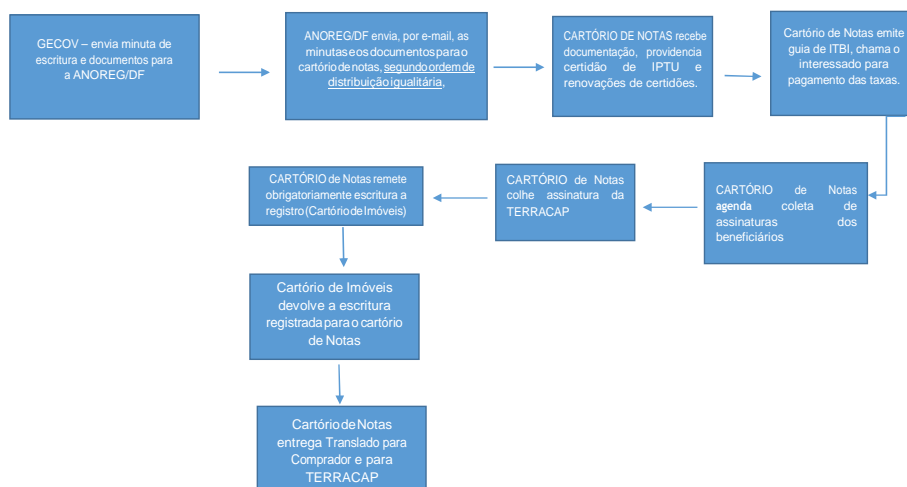
- 3) Quantos proprietários de lote em APC já foram chamados para assinar o Controle de Operações?

Resp.: Nenhum.

- 4) Quais os passos após estas assinaturas?

Resp.: O fluxograma mostrando o passo a passo está no site da Terracap:

FLUXOGRAMA DA ESCRITURAÇÃO



- 5) Haverá assinatura de contrato respaldado a cobrança da taxa de uso do solo para lotes da APC?

Resp.: Será assinado Contrato de Concessão de Uso com Opção de Compra conforme item. 13 do Edital de Convocação para Venda Direta Nº 01/2017 – Ville de Montagne.

13. Nos casos em que for necessário fazer adequações no projeto de parcelamento, remembramento e/ou desmembramento do lote, bem como para os *lotes descritos no Tópico “B” do Capítulo I, deverão ser firmados contrato de concessão de uso com opção de compra, nos mesmos moldes da escritura, contendo cláusula de obrigação de assinar a escritura definitiva, assim que o impedimento para sua lavratura seja afastado.

* Lotes em APC

- 6) Quantos proprietários de lotes em APC já efetuaram pagamento de taxa de uso do solo?

Resp.: Nenhum.

Estudo Ambiental – IBRAM

1. Está correta a informação de que o IBRAM devolveu a primeira análise do estudo ao Ministério Público dentro do prazo previsto em fevereiro de 2018?

Resp.: Sim. A Informação Técnica SEI-GDF n.º 2/2018 - IBRAM/SULAM/COINF/GERPAS/NUPDM foi concluída em 02/02/2018 e enviada ao Ministério Público.

2. O Ministério Público já notificou a TERRACAP?
Resp.: Não.
3. A TERRACAP já solicitou junto à empresa contratada a complementação das informações?
Resp.: Sim. A Informação Técnica foi recebida na área responsável no dia 28/02/2018 e enviada para a empresa no dia 02/03/2018.
4. Procede a informação de que já foram apontados cerca de 40 lotes com restrições e que irão necessitar de análise mais detalhada?
Resp.: O estudo não estabelece quais lotes são considerados inaptos e sim a área considerada inapta. Após a aprovação do IBRAM o projeto urbanístico será ajustado, conforme os dados do estudo de risco, identificando assim os lotes considerados inaptos.
5. Existe prazo para a Terracap (e empresas contratada) complementarem as informações e devolverem ao MP e ou IBRHAM?
Resp.: A reunião técnica com a empresa contratada, para definir metodologia e prazos, será realizada no dia 08/03/2018, quando definiremos um cronograma o mais enxuto possível de conclusão das respostas ao IBRAM, de forma a podermos elucidar todos os pontos e não termos novas fases de questionamentos.

PROCESSO DE EMISSÃO DE CARTA DE HABITE-SE E RESPONSABILIDADES DOS ENVOLVIDOS – PROPRIETARIOS, TERRACAP e ou GDF

1. De quem passa a ser a responsabilidade com infraestrutura urbana (pavimentação das vias, calçadas, redes de drenagem pluvial, redes de esgoto) nas áreas comuns no interior do condomínio, a partir da regularização?
Resp.: Inicialmente a Terracap como empreendedora irá contratar as obras de infraestrutura complementares, para num prazo máximo de 04 anos concluí-las.
Após essa complementação, a responsabilidade de manutenção da infraestrutura básica será de responsabilidade do GDF, através das empresas responsáveis (CEB, CAESB, NOVACAP e SLU).
2. Existe alguma negociação da TERRACAP junto a outros órgãos do GDF, como SEGETH e Regiões Administrativas para modificar o atual modelo de emissão de Carta Habite- se?
Resp.: Essa questão já foi levantada e haverá discussões técnicas no sentido de avaliar possíveis alterações, ressaltando que o órgão responsável por conduzir essa questão é a SEGETH.

3. A qual Região Administrativa – RA o Condomínio Ville de Montagne pertencerá?
Resp.: Atualmente a área do Condomínio Ville de Montagne pertence à Administração do Paranoá.
4. O processo de regularização e solicitação da Carta Habite-se já pode ser apresentado junto as RA, independentemente de o proprietário já ter sua escritura do terreno?
Resp.: Um dos requisitos para dar entrada no processo de obtenção da Carta de Habite-se é a apresentação da escritura pública do lote, mas recomendamos aos moradores que consultem a Administração Regional.
5. Quem está em área de venda direta e tem obra de reforma em andamento já pode solicitar licença e ou alvará de construção, mesmo não tendo a escritura do terreno?
Resp.: Enquanto não concluir o processo de compra e obter a escritura, esses moradores não podem solicitar a licença ou o alvará de construção, mas orientamos que cada interessado procure a Administração Regional.
6. Quem está em área de parcelamento condicionado-APC e tem obra de reforma em andamento, já pode solicitar licença e ou alvará de construção, mesmo não tendo a escritura de lote?
Resp.: Logicamente que não.
7. Como existem alguns pontos bastante sensíveis, do ponto de vista de águas pluviais, a quem a Amorville deve solicitar as obras de ajuste e ou ampliação/construção destas redes e dissipadores?
Resp.: Enquanto não concluimos o processo de complementação das infraestruturas, toda tratativa deverá ser feita com a Terracap.
8. Existe solução a curto prazo, prevista pela TERRACAP (uma vez que nos informa ser a legítima proprietária da área denominada Ville II) em relação às questões das pluviais?
Resp.: Estamos analisando essa questão para definirmos o encaminhamento correto e técnico para solução dos problemas.
9. Existe alguma novidade em relação a manutenção da portaria e demais muros de divisa do condomínio?
Resp.: Essa questão está sendo tratada na SEGETH, que na última reunião do CONPLAN apresentou o encaminhamento dessa discussão e definição da questão.
10. Obras em andamento e ou se forem iniciadas, sem a obtenção dos respectivos alvarás, já sofrerão ação fiscalizatória da AGEFIZ?
Resp.: Provavelmente poderão sofrer ação de fiscalização da AGEFIZ, mas independente disso é importante que cada morador faça qualquer reforma já baseado nas normas vigentes, com aprovação da

Administração Regional, o que poderá ocorrer após a celebração da escritura pública.

11. No caso de mudanças na legislação que visem facilitar o processo de obtenção da Carta Habite-se será possível a participação da AMORVILLE na construção de nova NGB para o Setor?

Resp.: Naquilo que a Terracap puder sugerir e recomendar à SEGETH a participação da AMORVILLE no processo, nós o faremos. Entendemos que não haverá qualquer problema de participação das entidades dos moradores nesse processo.