

# (MINUTA)

## TERMO DE COMPROMISSO N.º XX/2022 QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA IMOLIBIÁRIA DE BRASÍLIA/DF E O CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA NA FORMA ABAIXO:

Por este instrumento, a **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA**, doravante denominada de TERRACAP, Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal, empresa pública, com sede, no SAM - Bloco "F" Edifício Sede Terracap - Brasília/DF - CEP 70.620-000, nesta capital, registrada na JC/DF sob nº 5350000034-8, CNPJ/MF nº 00.359.877/0001-73 neste ato representada por seu presidente, Sr. IZIDIO SANTOS JÚNIOR, [REDACTED] e pelo seu Diretor Técnico, o Sr. HAMILTON LOURENÇO FILHO, RG: [REDACTED] e o **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**, pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 73.978.900/0001-81, estabelecido na Rodovia 001 – EPTG EST PQ COM S/N – Km 1,5 – Fazenda Taboquinha, CEP: 71.675-205, na Região administrativa do Lago Sul, em Brasília-DF, com sua convenção devidamente registrada sob no 13034 no 2oOfício de Registro e Títulos e Documentos do Distrito Federal, neste ato representado por sua síndica, a Sra. Lucimar Maciel Belo, brasileira, casada, servidora pública, portador da cédula de identidade [REDACTED] residente e domiciliada (endereço completo com CEP) resolvem, em comum acordo, celebrar o presente Termo de Compromisso para promoção da regularização fundiária do **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**, inserido está localizado no Setor Habitacional São Bartolomeu, na Zona Urbana de Uso Controlado II, na Região Administrativa do Paranoá – RA VII, conforme instituído pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/DF (Lei n.º 803/2009).

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO FUNDAMENTO LEGAL

O presente termo tem como fundamento disposições da Lei Federal nº 13.303/2016, da Lei Federal nº 13.465/2017, assim como nos dispositivos da Resolução nº 267/2020 – CONAD/TERACAP e da Resolução nº 256/CONAD/2019 e na Lei Complementar n.º 803/2009 (PDOT/DF) e Lei n.º 986/2021 (REURB/DF), assim como nos dispositivos da Resolução n.º 268/2021-CONAD/TERRACAP.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO:**

O objeto do presente Termo de Compromisso é a execução de ações conjuntas que visam a elaboração e a execução dos projetos de urbanismo, Infraestrutura e aqueles relacionados ao licenciamento ambiental, quais sejam, drenagem pluvial , esgotamento sanitário, abastecimento água potável, energia elétrica, pavimentação, asfalto, meio fio, calçada, arborização e estudos ambientais - para fins de regularização fundiária urbana do **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**, situado no Setor Habitacional São Bartolomeu, Região Administrativa do Lago Sul, em conformidade com as disposições contidas na Resolução n.º 268/2021, do Conselho de Administração da Terracap – CONAD; na Lei Federal nº 13.465/2017; no Decreto Distrital nº 38.333/2017, Leis Complementares 803/2009 e 854/2012 (PDOT/DF) e na Lei n.º 986/2021 (REURB/DF), tudo de acordo com as normas das concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal, bem como pareceres, autorizações e licenças emitidas pelos órgãos e entes do Distrito Federal.

## **CLÁUSULA TERCEIRA - METAS PARA A REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

Contratação de empresa para elaboração e a execução dos projetos de urbanismo, Infraestrutura e relacionados com licenciamento ambiental, quais sejam, drenagem pluvial , esgotamento sanitário, abastecimento água potável, energia elétrica, pavimentação, asfalto, meio fio, calçada, arborização e estudos ambientais - para fins de regularização fundiária urbana do **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**, glebas de terras de propriedade da TERRACAP, conforme os padrões técnicos de projetos definidos pela TERRACAP, IBRAM/DF (Instituto de Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal), Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH/DF, bem como das concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal.

## **CLÁUSULA QUARTA – PLANO DE TRABALHO**

O Plano de Trabalho relacionado a este termo, devidamente aprovado pelo Diretor Técnico da TERRACAP, foi consubstanciado com as seguintes diretrizes.

- i. Razões que justifiquem a celebração do TERMO contendo, no mínimo, a caracterização dos interesses recíprocos e a relação entre a proposta apresentada e as atribuições legais estatutárias das partes;
- ii. Identificação do objeto a ser executado;
- iii. Descrição completa e detalhada das metas a serem atingidas, qualitativa e quantitativamente;
- iv. Cronograma de execução dos estudos e projetos de regularização;

- v. Previsão do prazo de execução;
- vi. Informações relativas à capacidade técnica e gerencial do condomínio para execução do objeto;
- vii. Projeto Básico ou Termo de Referência;
- viii. Licença Ambiental e/ou Autorização Ambiental.
- ix. Outras questões técnicas específicas relativas ao processo de regularização.

#### **CLÁUSULA QUINTA – COMITÊ GESTOR**

A coordenação, o acompanhamento e fiscalização das ações definidas nos Planos de Trabalhos serão realizados por um COMITÊ GESTOR, o qual será composto por dois representantes de cada uma das partes, dos quais um efetivo e outro suplente.

O Comitê Gestor terá carácter consultivo, ficando os encaminhamentos dos estudos e projetos aos órgãos e entes competentes, sob a responsabilidade do empreendedor da regularização fundiária (TERRACAP).

O Comitê Gestor reunir-se-á ordinariamente uma vez por mês e, extraordinariamente, sempre que necessário, por convocação de qualquer dos partícipes.

##### **Caberá ao COMITÊ GESTOR:**

- i. Analisar e emitir parecer a respeito dos Planos de Trabalho, para aprovação do Diretor Técnico da TERRACAP;
- ii. Manter os partícipes informados da execução das etapas previstas no Plano de Trabalho, assim como de problemas e soluções propostas para cumprimento das etapas;
- iii. Acompanhar as ações para contratação, elaboração de estudos e projetos, necessários à conclusão do objeto dos Planos de Trabalho;
- iv. Acompanhar as ações para obtenção das aprovações, licenciamentos e dos registros cartoriais do parcelamento e alienação das unidades imobiliárias a serem criadas;
- v. Propor à Diretoria Técnica da TERRACAP, medidas complementares necessárias ao cumprimento das ações destinadas a qualificar e a agilizar o processo de regularização fundiária;
- vi. Executar outras atribuições para o alcance do objeto deste TERMO, no âmbito de suas competências legais;
- vii. Apresentar as propostas à Diretoria Técnica da TERRACAP, da realização das reuniões públicas e dos materiais de comunicação e divulgação relativos a todas as etapas da regularização fundiária, objeto dos Planos de Trabalho.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES**

Em regime de cooperação mútua na execução do Termo, as partes obrigam-se:

#### **TERRACAP**

- i. Fornecer os levantamentos contratados pela TERRACAP e os documentos emitidos pelo Governo do Distrito Federal – GDF, para as áreas que subsidiarão a elaboração dos projetos de regularização fundiária urbana tratadas neste Termo;
- ii. Atuar para obtenção do acerto fundiário das áreas objeto de regularização deste Termo;
- iii. Atuar, perante os órgãos do GDF, visando à aprovação e o licenciamento dos Estudos e Projetos de regularização das áreas objeto deste Termo;
- iv. Acompanhar a execução das obras de infraestruturas aprovadas pelos Planos de Trabalho.
- v. Elaborar de laudo de engenharia para registro das benfeitorias existentes no **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**, assim como dos contratos já firmados até a data assinatura do presente Termo;
- vi. Aplicar as reduções de valorização decorrentes da infraestrutura pública básica, atualmente existente, bem como aquelas contratadas até a assinatura do presente instrumento, de acordo com laudo citado no item anterior, em conformidade com a Lei nº 13.465/2017, quando da avaliação dos imóveis para alienação do tipo – Venda Direta;
- vii. Avaliar os estudos e projetos apresentados pelo **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**, encaminhar aos órgãos competentes para aprovação;
- viii. Acompanhar e adotar providências decorrentes do processo de licenciamento ambiental à exceção das ações definidas no objeto deste Termo, referente à elaboração de estudos e projetos para regularização.
- ix. Arcar com as custas cartoriais para registro das unidades imobiliárias no cartório competente.

#### **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**

- x. Elaborar com suporte técnico da TERRACAP e executar os projetos de urbanismo, Infraestrutura e relacionados com licenciamento ambiental, quais sejam, drenagem pluvial, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica, pavimentação, asfalto, meio fio, calçada, arborização e estudos ambientais - para fins de regularização fundiária urbana do **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**, glebas de terras de propriedade da TERRACAP, conforme os padrões técnicos

definidos pela TERRACAP, IBRAM/DF (Instituto de Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal), Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH/DF, bem como das concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal.

- xi. Executar o levantamento dos usos existentes, número de pavimentos e outras questões urbanísticas, necessárias à adequação do projeto de urbanismo, de forma a atender a legislação vigente e refletir a realidade da ocupação local;
- xii. Adequar o projeto de Topografia (TOP) ao levantamento aerofotogramétrico fornecido pela TERRACAP, em conformidade com o DECRETO Nº 38.247, DE 1º DE JUNHO 2017 - Apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências;
- xiii. Fornecer as anotações de Responsabilidade Técnica (ART) e os Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), dos projetos, estudos, obras e serviços de engenharia contratados;
- xiv. Contratar e acompanhar a execução do monitoramento das águas superficiais e aquíferos, com base nas diretrizes do IBRAM/DF;
- xv. Produzir material de comunicação, conforme analisado pelo Comitê Gestor e aprovado pela Diretoria Técnica;
- xvi. Encaminhar à TERRACAP estudos e projetos para análise e mais providências à aprovação.
- xvii. Realizar eventos de divulgação, conforme analisado pelo Comitê Gestor e aprovado pela Diretoria Técnica da TERRACAP;

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DOS RECURSOS FINANCEIROS**

- i. Não haverá repasse de recursos financeiros, de nenhuma ordem ou natureza, ao **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**, decorrente do presente Termo.
- ii. Os custos para elaboração e execução dos projetos, em conformidade com o plano de trabalho citado na Cláusula Quarta deste Instrumento, são de inteira responsabilidade do **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**, observando-se no que couber, o dispositivo no Art.16, caput, da Lei 13.465/2017, não cabendo qualquer tipo de indenização.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO**

O presente Termo poderá ser rescindido pelas partes transatoras quando:

- i. Constatado o inadimplemento de qualquer de suas cláusulas e condições;
- ii. A qualquer tempo, de comum acordo;
- iii. Por qualquer das partes, mediante comunicação escrita, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

#### **CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA e ALTERAÇÃO**

O presente Termo produzirá efeitos legais a partir de sua assinatura e publicação e terá a vigência de 04 (quatro) anos, podendo ser prorrogado uma única vez por igual período, mediante Termo Aditivo.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA PUBLICIDADE**

Para eficácia e plena publicidade em relação a terceiros, das obrigações aqui assumidas pelas partes signatárias, o extrato do presente Termo será publicado no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF, a ser providenciado pela TERRACAP e as suas expensas, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FORO**

Para dirimir quaisquer dúvidas elegendem, de comum acordo, o foro de Brasília/DF, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

As partes, por estarem de acordo com os termos aqui avençados, reconhecem para os devidos fins que o presente Termo tem o objetivo de promover a regularização fundiária do **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**. Diante disso, firmam entre si, na presença de duas testemunhas.

Brasília/DF, de de 2022.

**Pela TERRACAP:**

**IZIDIO SANTOS JÚNIOR**  
Presidente

**HAMILTON LOURENÇO FILHO**  
Diretor Técnico

**Pelo CONDOMÍNIO:**

**LUCIMAR MACIEL BELO**  
SÍNDICA

**Testemunhas:**