

TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA

TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA QUE ENTRE SI CELEBRAM A AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL – TERRACAP E O PARCELAMENTO ESTÂNCIA QUINTAS DO ALVORADA, OBJETIVANDO A APROVAÇÃO DOS PROJETOS, OBTENÇÃO DOS LICENCIAMENTOS, REGISTRO CARTORIAL, A URBANIZAÇÃO E A ALIENAÇÃO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS DO CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA - CEQA

Pelo presente instrumento a COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA, aqui designada como TERRACAP, inscrita perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas CNPJ sob o nº 00.359.877/0001-73, com sede no SAM – Bloco “F” Edifício Sede – Brasília – DF, ora denominada **TERRACAP**, neste ato representada por seu Presidente, **Sr. JÚLIO CESAR DE AZEVEDO REIS**, Engenheiro Agrimensor, portador da cédula de identidade nº. 7.470.861 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob nº 058.768.636-70, residente e domiciliado nesta Capital, e o “**CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**”, associação sem fins lucrativos, inscrito no CNPJ sob o nº 73.978.900/0001-81, com sede na DF – 001, km 21,5, Setor Habitacional São Bartolomeu, Brasília - DF, ora denominado **CEQA**, neste ato representado por sua síndica, **Sra. LILA PAULA DE SOUSA GANZER**, brasileira, divorciada, servidora pública, portadora da cédula de identidade nº. 2286987 SSP/DF, inscrito no CPF/MF sob nº 031.515.394-67, residente e domiciliada nesta Capital, CONSIDERANDO:

O disposto na Transação Judicial celebrada entre o Distrito Federal, Agência de Fiscalização do Distrito Federal – AGEFIS, Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, Condomínio Estancia Quintas da Alvorada, Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental (IBRAM), Departamento de Estrada e Rodagem do Distrito Federal – DER e o Ministério Público do Distrito Federal e dos Territórios.

Resolvem celebrar o presente **TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA**, para cumprimento das obrigações, necessárias à APROVAÇÃO, REGISTRO, URBANIZAÇÃO E ALIENAÇÃO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS do parcelamento denominado “Condomínio Estancia Quintas da Alvorada”, localizado no Setor Habitacional São Bartolomeu, na forma das cláusulas e condições que se seguem.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 - O presente Termo de Cooperação tem como objeto disciplinar a elaboração de estudos e projetos, a execução de obras de infraestruturas e a forma de alienação das unidades imobiliárias resultante do processo, com vistas à obtenção da aprovação, licenciamentos, registro, urbanização e titulação dos ocupantes, em atendimento ao previsto na Transação Judicial celebrada entre as partes no âmbito da Ação Civil Pública n.º 29.041/94, 2016.01.1.084723-3 e Agravo de Instrumento n.º 2016.00.2.035147-4.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DO CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA - CEQA

2.1 - O **CEQA** se obriga a apresentar à **TERRACAP** todos os estudos e projetos anteriormente elaborados, (ambientais, urbanísticos e de infraestruturas) para prévia análise e avaliação.

2.2 - O **CEQA** se obriga a complementar e atualizar os estudos e projetos técnicos elaborados anteriormente, após análise e parecer da Terracap e dos órgãos de licenciamento, caso os órgãos de licenciamento deem parecer favorável à complementação /atualização.

2.3 - O **CEQA** se obriga a elaborar novos estudos e projetos (ambientais urbanísticos e de infraestrutura), conforme diretrizes, orientações, Termos de Referência e outros documentos fornecidos pela Terracap, SEGETH, IBRAM, DER e Concessionárias de Serviços Públicos, observando os itens II, III e IV da Cláusula Primeira da Transação Judicial celebrada, visando obtenção a aprovação, registro, urbanização e comercialização das unidades imobiliárias resultante deste processo.

2.4 - O **CEQA** se obriga a executar as consultas às Concessionárias de Serviços Públicos e as Secretarias de Estado, necessárias à elaboração do projeto de urbanismo e para conhecimento da demanda de áreas para implantação de EPC e EPU para atendimento à população.

2.5 - O **CEQA** se responsabiliza pela realização das complementações e correções dos estudos e projetos (ambientais, urbanísticos e de infraestruturas) necessárias à aprovação dos projetos e obtenção dos respectivos licenciamentos.

2.6 - O **CEQA** se responsabiliza pela execução/contratação das obras de infraestruturas, após a obtenção da aprovação dos respectivos projetos pelos órgãos/concessionárias competentes, com prévia autorização da Terracap ou dos órgãos responsáveis do Distrito Federal, conforme Inciso VI da Cláusula Primeira – OBRIGAÇÕES DA TERRACAP.

2.7 - O **CEQA** se responsabilizará por executar obras emergenciais de infraestruturas para impedir a continuidade do dano ambiental já indicados no PRAD, após o devido licenciamento e prévia autorização da Terracap.

2.8 - As obras emergenciais exigidas para impedir a continuidade de dano ambiental indicadas no Projeto de Recuperação de Área Degradada – PRAD, previstas no item VII da Cláusula Segunda (obrigações dos moradores) do Acordo Judicial serão executadas pelo **CEQA**, após o devido licenciamento

e prévia autorização da Terracap, não sendo incluído o seu valor para fins de desconto no preço das unidades imobiliárias a serem alienadas.

2.9 - Os moradores (ocupantes) do **CEQA** se responsabilizarão pelo pagamento do preço público a ser definido por ato da Diretoria Colegiada da Terracap, pela ocupação da área pública por seus moradores, até a efetiva alienação das unidades imobiliárias criadas.

2.10 - O **CEQA**, se responsabilizará por garantir o acesso às dependências do Condomínios dos servidores da Terracap e dos demais órgãos do Distrito Federal, bem como de empresas por eles contratados.

2.11 - O **CEQA**, se responsabilizará por comunicar a Terracap sobre novas edificações/ocupações.

2.12 - O **CEQA**, adotará medidas para dar conhecimento aos moradores para que não cedam, transmitam, doem, alienem a respectiva ocupação, e não permitam que terceiros, a qualquer título, passem a ocupar a área, sem prévia autorização da Terracap, sob pena de desocupação.

2.13 - O **CEQA**, adotará medidas para desistir de todas as demandas judiciais movidas em detrimento da Terracap, AGEFIS e Distrito Federal até a celebração do Acordo Judicial.

2.14 - O **CEQA**, se responsabiliza por promover a derrubada de muros e guaritas porventura existentes nos limites do parcelamento, não autorizados pelo poder Público, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias após a assinatura do presente instrumento, sob pena de ser realizado pela AGEFIS às custas do CEQA, resguardado o disposto na Cláusula Sétima do Acordo Judicial.

2.15 - O **CEQA**, se responsabiliza por efetuar a doação às Concessionárias de Serviços Públicos de toda a infraestrutura existente, para a adequação e o fornecimento de água e energia elétrica pelas concessionárias sem prejuízo do item IV da Cláusula Primeira da Transação Judicial

2.16 - Todos os ressarcimentos efetuados pela Terracap, decorrentes das obrigações referentes à execução de projetos, estudos, e/ou obras, respeitarão os valores (limites) estabelecidos pelas tabelas oficiais (SINAPI e SICRO) prioritariamente, ou outras tabelas/procedimentos aceitos pelos órgãos de controle.

2.17 - A forma de ressarcimento será definida pela Terracap quando da ocasião da venda dos imóveis.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA TERRACAP

3.1 - Orientar e supervisionar os trabalhos realizados pelo CEQA, de forma a promover o desenvolvimento de um projeto de parcelamento do solo, nos moldes definidos nas Leis Federais n.º 6.766/79 e n.º 13.465/17 e atendendo-se ao contido na Cláusula Sétima da Transação Judicial referida no preâmbulo deste termo, conforme diretrizes urbanísticas definidas pela Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –

SEGETH, contemplando, no que couber, sistema viário e a infraestrutura já implantada na área, bem como os lotes.

3.2 – Fornecer no momento oportuno, todas as informações e diretrizes, necessárias à elaboração/contratação dos estudos e projetos (ambientais, urbanísticos e de infraestruturas) de forma a obter sua aprovação e licenciamento, assim como os critérios técnicos que devem nortear a elaboração /contratação dos estudos e projetos, para fins de dedução desses valores no preço das unidades imobiliárias criadas a serem alienadas.

3.3 - Contemplar os lotes edificados no projeto de urbanismo de parcelamento sempre que possível, visando cumprir o pactuado no Item III da Cláusula Primeira da Transação Judicial celebrada.

3.4 - Contemplar a região com áreas destinadas a Equipamentos Públicos Comunitários – EPC's e Equipamentos Públicos Urbanos – EPU's, preferencialmente nas áreas não ocupadas, internas ao parcelamento.

3.5 - Efetuar a titulação dos imóveis por meio de licitação pública, conferindo direito de preferência aos ocupantes que estiverem cadastrados e cujas ocupações estejam autorizadas pela Terracap, visando cumprir o pactuado no Item V da Cláusula Primeira da Transação Judicial celebrada.

3.6 - Deduzir do valor da venda dos imóveis, toda a infraestrutura já implantada pelos moradores e também a que vier a ser implantada, bem como a valorização decorrente das mesmas, com prévia orientação da Terracap ou prévia autorização dos órgãos do Distrito Federal, bem como todos os valores referentes a estudos ambientais e urbanísticos que vierem a ser elaborados /contratados pelos moradores sob a supervisão da Terracap, visando cumprir o pactuado no Item VI da Cláusula Primeira da Transação Judicial celebrada, bem como o previsto na Cláusula VII do mesmo instrumento.

3.7 – Estabelecer os critérios para elaboração, contratação, execução e acompanhamento dos estudos, projetos e obras de infraestruturas, juntamente com as concessionárias de serviços públicos e NOVACAP, quando for o caso, visando a dedução dos valores gastos, no cálculo do valor da venda das unidades imobiliárias.

3.8 – Indicar um executor para o acompanhamento das atividades a serem desenvolvidas no Condomínio, sendo preferencialmente um empregado da Gerência de Projetos – GEPRO/DITEC.

4. CLÁUSULA QUARTA – DOS PRAZOS

4.1 – O presente Termo de Cooperação terá prazo de vigência de 5 (cinco) anos, contados da data de sua publicação, podendo ser prorrogado, em caráter excepcional, mediante termo aditivo, pelo mesmo período, visando a efetiva execução de seu objetivo.

4.2 - Eventuais atrasos no cumprimento de compromissos assumidos neste Termo, decorrentes de demora por parte dos órgãos do GDF, responsáveis pela emissão de termos de referência, análise e aprovação de estudos e projetos, e emissão de licenças, não poderão gerar aplicação de sanções à Terracap e ao CEQA.

4.3 - O cronograma onde estão definidas as atividades e os prazos visando cumprir o objeto deste Termo de Cooperação é parte integrante do mesmo.

4.4 - Os prazos estabelecidos no cronograma restarão suspensos na hipótese de justo impedimento jurídico, judicial ou técnico, comprovado mediante apresentação de justificativa prévia à TERRACAP.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO ACOMPANHAMENTO DAS OBRIGAÇÕES

5.1 - No prazo de 06 (seis) meses contados da data de publicação do Termo de Cooperação, e, com periodicidade semestral a partir dessa data, o **CEQA** encaminhará à Terracap, relatório de cumprimento das obrigações assumidas no presente instrumento.

6. CLÁUSULA SEXTA – DAS ALTERAÇÕES

6.1 - Qualquer modificação das obrigações e dos prazos pactuados no presente Termo, será objeto de prévio ajuste entre as partes e formalizado mediante Termo Aditivo.

6.2 - Eventuais alterações decorrentes de situações emergenciais que possam colocar em risco pessoas ou bens, poderão ser efetuadas de imediato pelo **CEQA** devendo o fato ser imediatamente comunicado à Terracap e providenciado os trâmites para a realização do ajuste entre as partes.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DAS PENALIDADES

7.1 - O **CEQA** será comunicado da inadimplência, mediante notificação pela Terracap, e terá o prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento da notificação para apresentar justificativas escrita das razões do descumprimento.

7.2 - Na hipótese de descumprimento do cronograma pelo **CEQA**, de forma injustificada, devidamente apurada pela Terracap, será aplicada multa no valor correspondente a 10% do item descumprido.

7.3 - A não observância pelo **CEQA** dos prazos e obrigações aqui pactuados, por motivos de caso fortuito ou força maior, na forma prevista em lei, não constituirá descumprimento deste Termo, desde que a justificativa seja comunicada no prazo de 30 (trinta) dias à Terracap.

7.4 O presente Convênio poderá ser rescindido pelos Convenientes por inadimplemento de suas Cláusulas e Condições, ou a qualquer tempo, de comum acordo, ou por qualquer das partes, mediante comunicação escrita devidamente justificada, com antecedência mínima de sessenta (60) dias.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA PUBLICIDADE

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

8.2 - O comprovante da publicação deverá ser entregue à Terracap, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da data da publicação, sob pena de suspensão do referido Termo.

9. CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

9.1 – Eventuais repasses de recursos financeiros utilizados no processo de regularização fundiária serão objeto de contrato específico a ser firmado entre os partícipes.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – CUMPRIMENTO AO DECRETO DISTRITAL 34.031/2012

10.1 – Havendo irregularidades neste instrumento, entre em contato com a Ouvidoria de Combate à Corrupção, no telefone 0800.644.9060 (Decreto Distrital 34.031/2012)

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FORO

11.1 - Fica eleito o foro de Brasília, DF para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Termo, podendo ser utilizada a Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos, mediante solução consensual.

E assim, por estarem justos e acordados firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Brasília, 17 de junho de 2018.



JULIO CÉSAR DE AZEVEDO REIS
TERRACAP
Presidente



LILA PAULA SOUSA GANZER
Síndica do Condomínio Estancia Quintas da Alvorada

TESTEMUNHAS:

Nome: _____

CPF: _____

Nome: _____

CPF: _____