

Glebas Desmembradas do Quinhão 11

Fazenda Taboquinha



Região Administrativa do Jardim Botânico

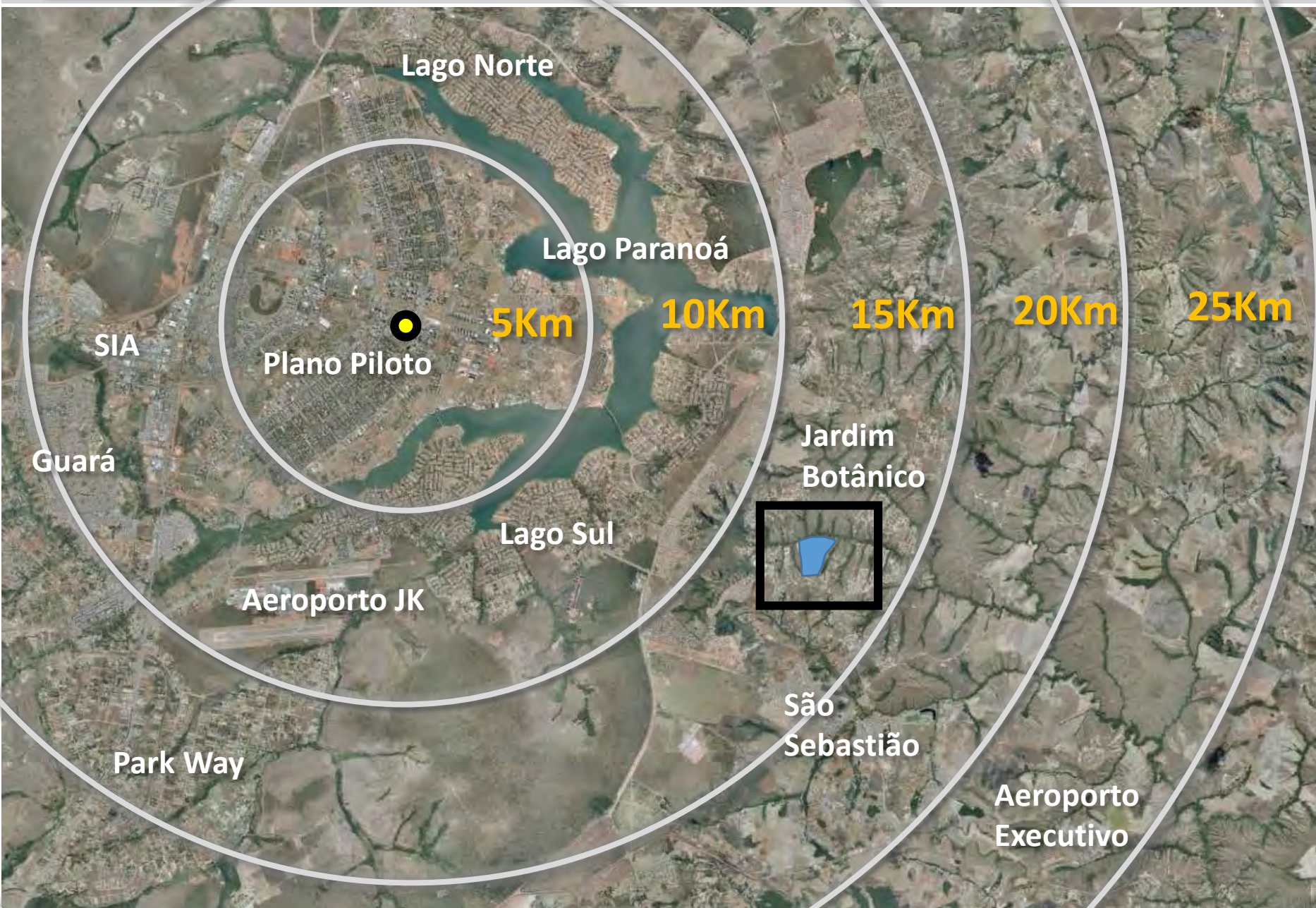
RA-XXVIII

Distrito Federal

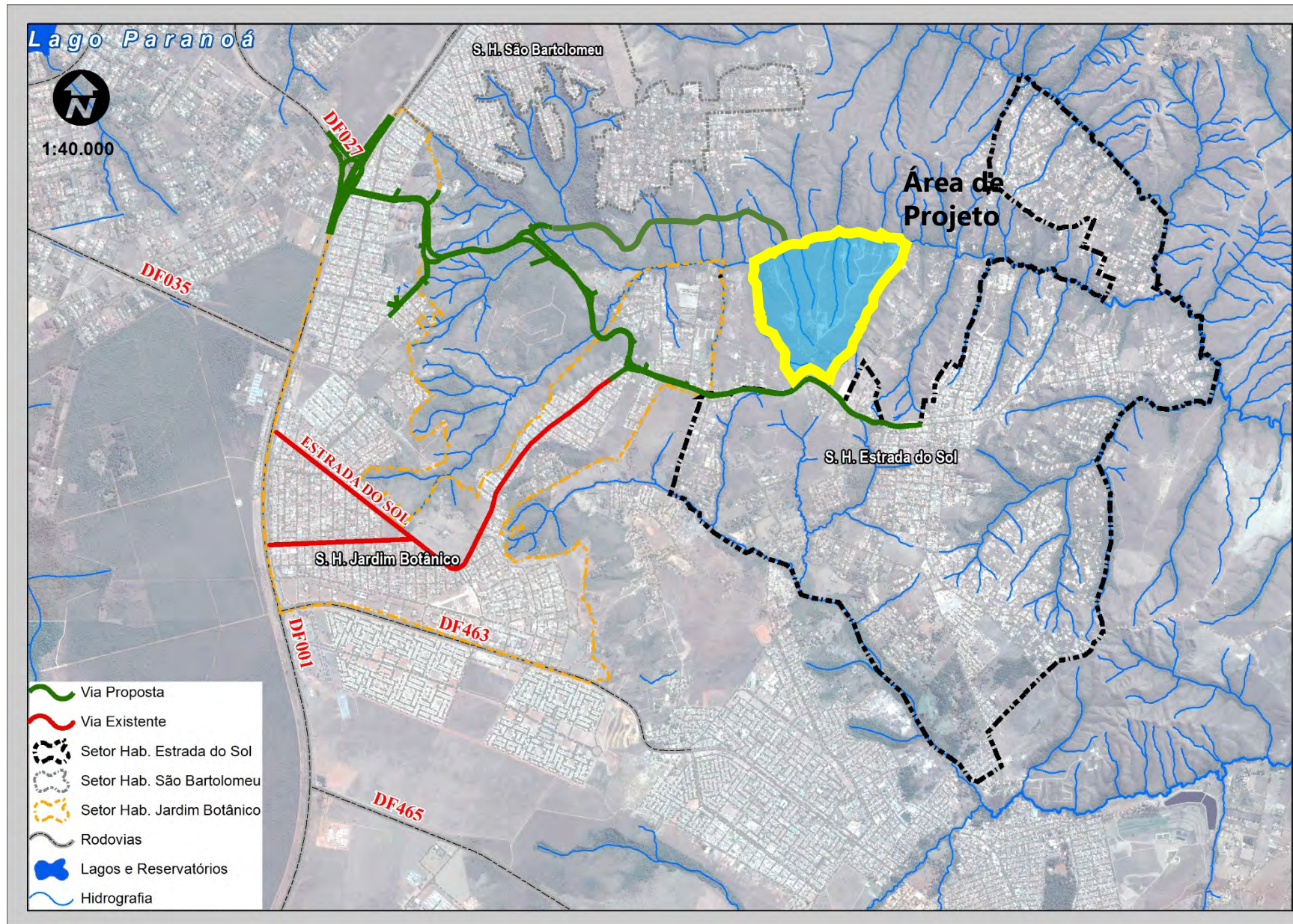
Proposta de composição de acordo para constituição de Parceria Imobiliária



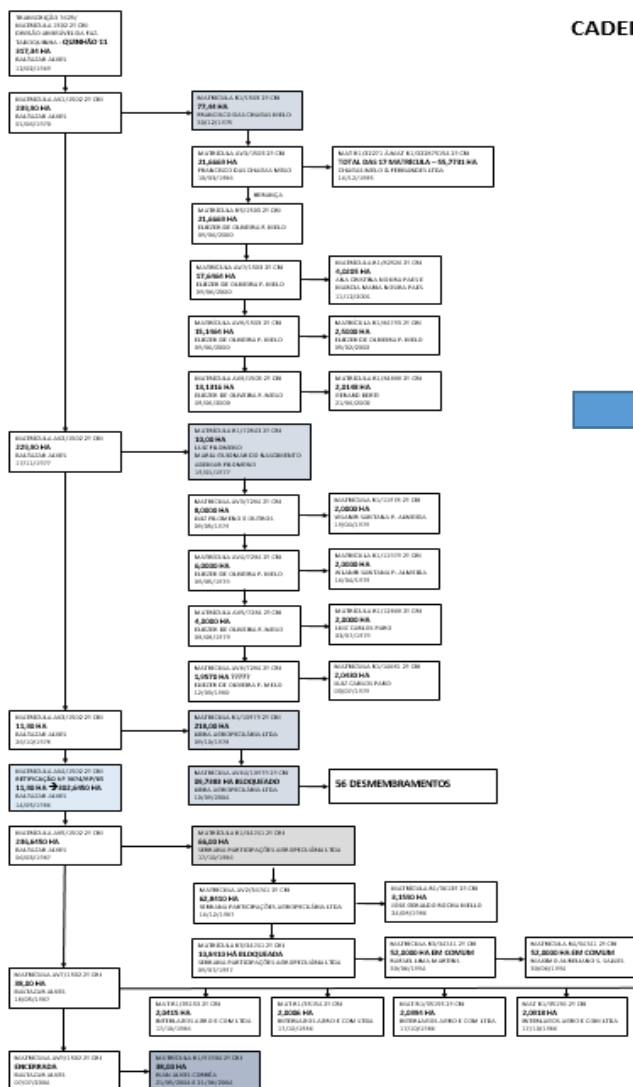
LOCALIZAÇÃO – Contexto Urbano



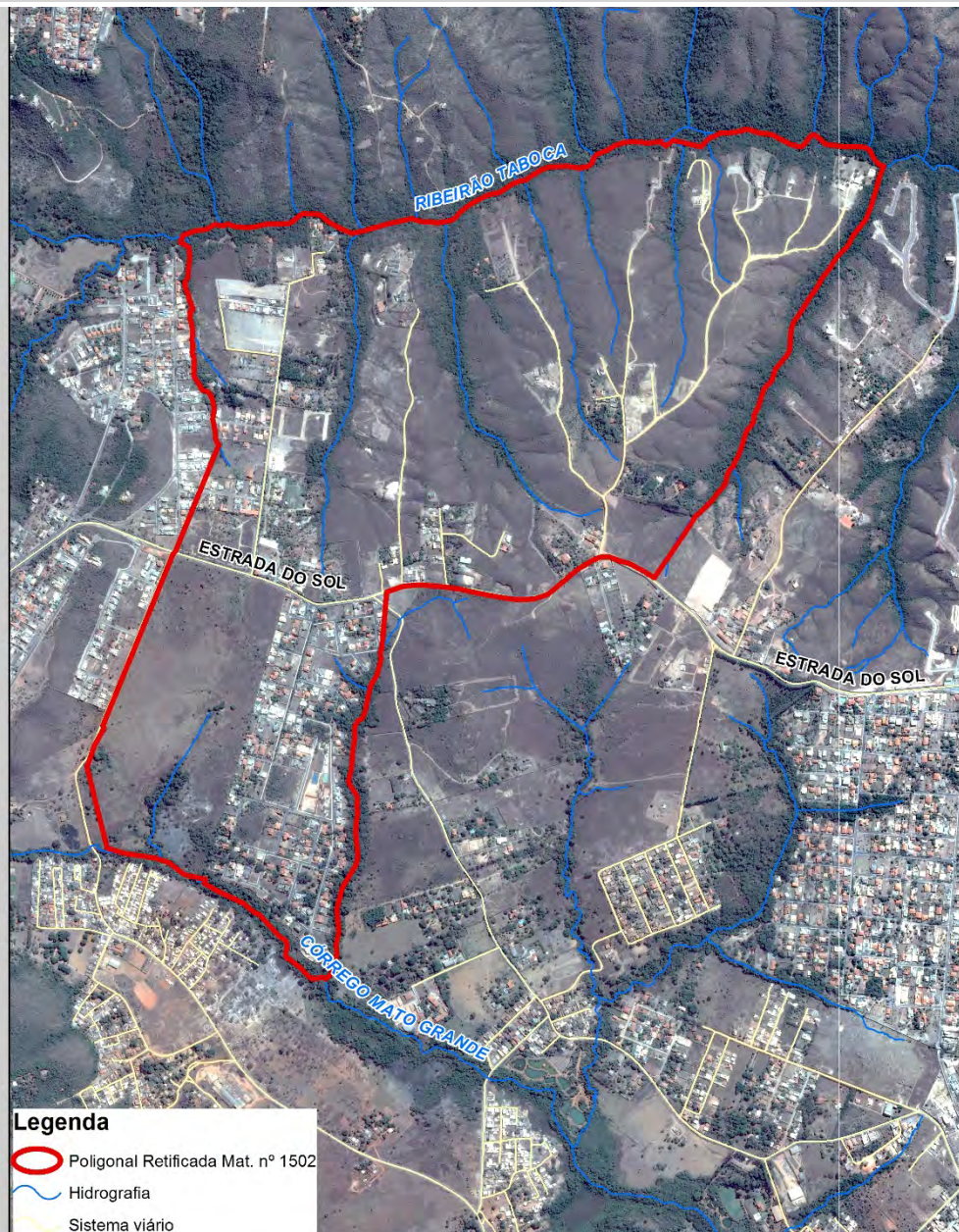
Vias de Acesso à Gleba



ESTUDO DA CADEIA DOMINIAL



CADEIA DOMINIAL DO QUINHÃO 11 FAZENDA TABOQUINHA



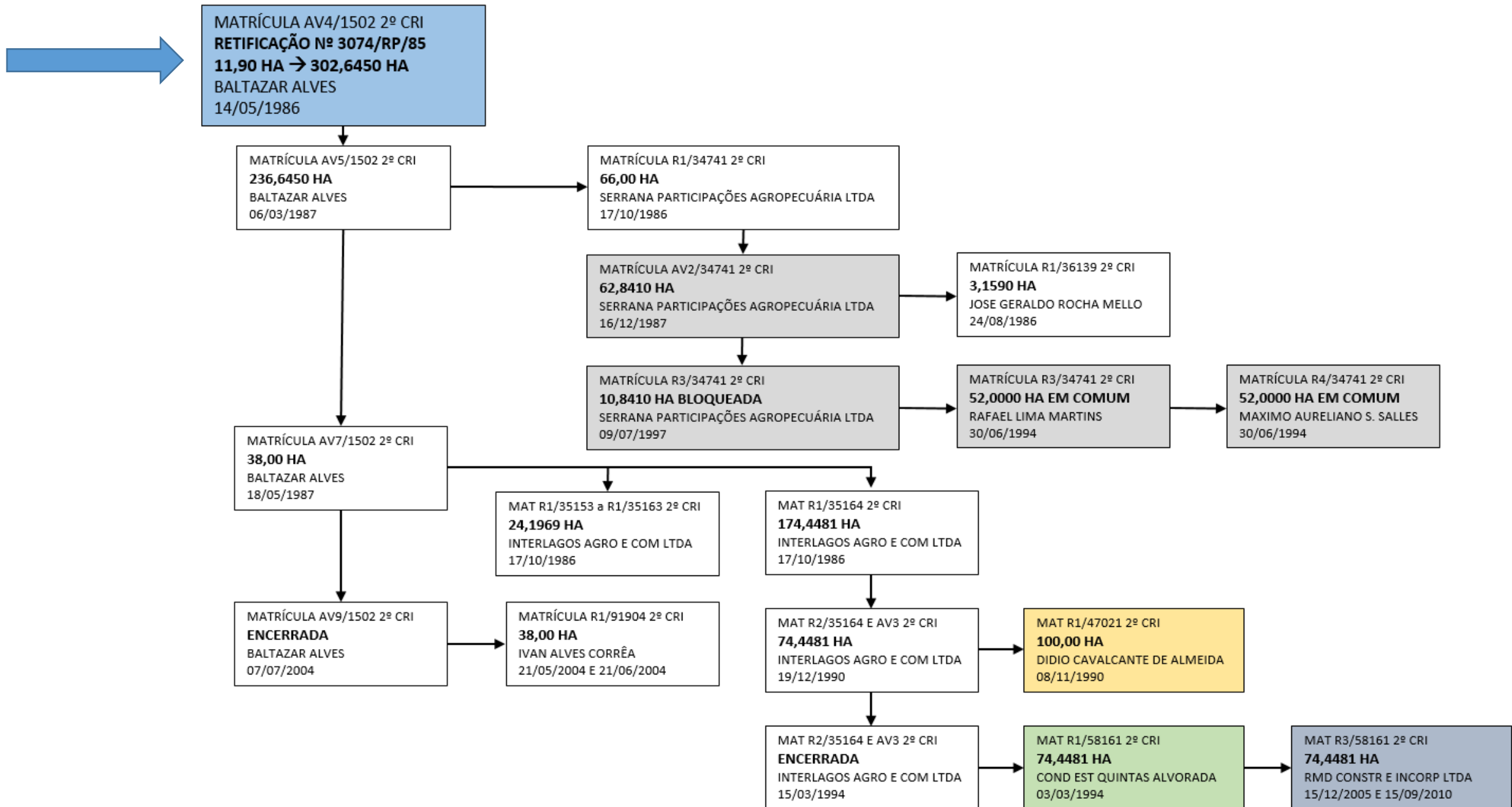
P.J. - JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

JUÍZO DE DIREITO DA VARA DE REGISTROS PÚBLICOS, FALÊNCIAS E CONCORDATAS DO DISTRITO FEDERAL.

MANDADO DE AVERBAÇÃO

O Doutor JOSUÉ RIBEIRO DE SOUSA,
Juiz de Direito da Vara de Registros
Públicos, Falências e Concordatas do
Distrito Federal, na forma da Lei,

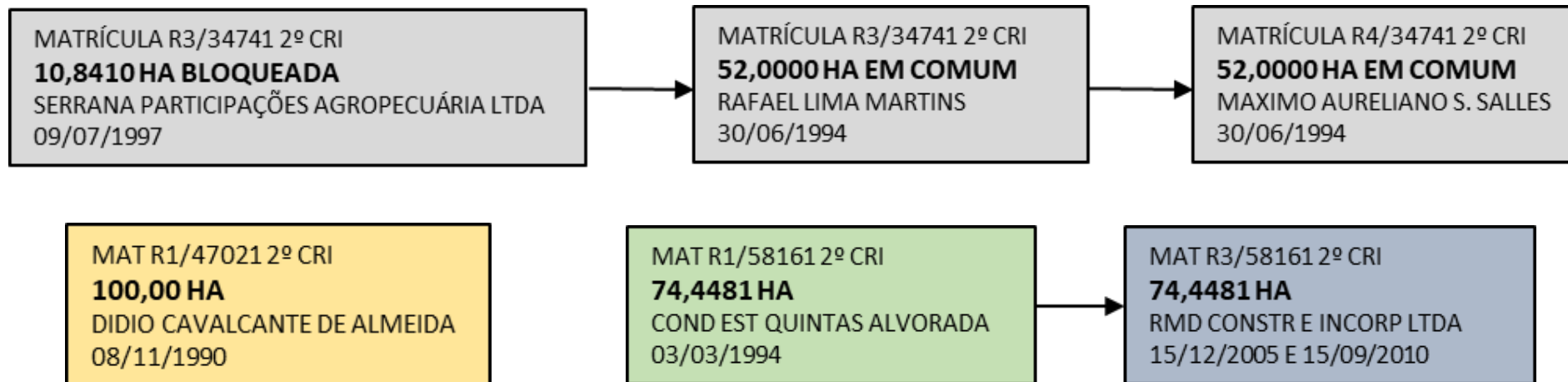
M A N D A ao Sr. Oficial do Cartório do 2º Ofício de Registro de
Imóveis do Distrito Federal -----quê, à vista deste mandado, proce-
da na Matrícula nº 1502, à retificação da área do imóvel nela registra-
do para 302ha.64a.50ca, com os limites e confrontações descritos no memo-
rial de fls.07. Sentença proferida nos autos de Retificação de Área de
Imóvel nº 3074/RP/85.-----



DAS PARTES ENVOLVIDAS

Partes envolvidas nas disputas	Registro	Natureza da Ação	Área (ha)
SERRANA PARTICIPAÇÕES AGROPECUÁRIA LTDA	34741 2º CRI	Declaração de Nulidade	62,84
RAFAEL LIMA MARTINS e MAXIMO AURELIANO S. SALLES			
DIDIO CAVALCANTE DE ALMEIDA	47021 2º CRI	Demarcatória	100
COND ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA	58161 2º CRI	Anulatória de compra e venda	74,44
RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA			
Total (ha)			237,28

As 3 (três) matrículas referem-se a glebas desmembradas do Quinhão 11 da Fazenda Taboquinha, registradas no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do DF.



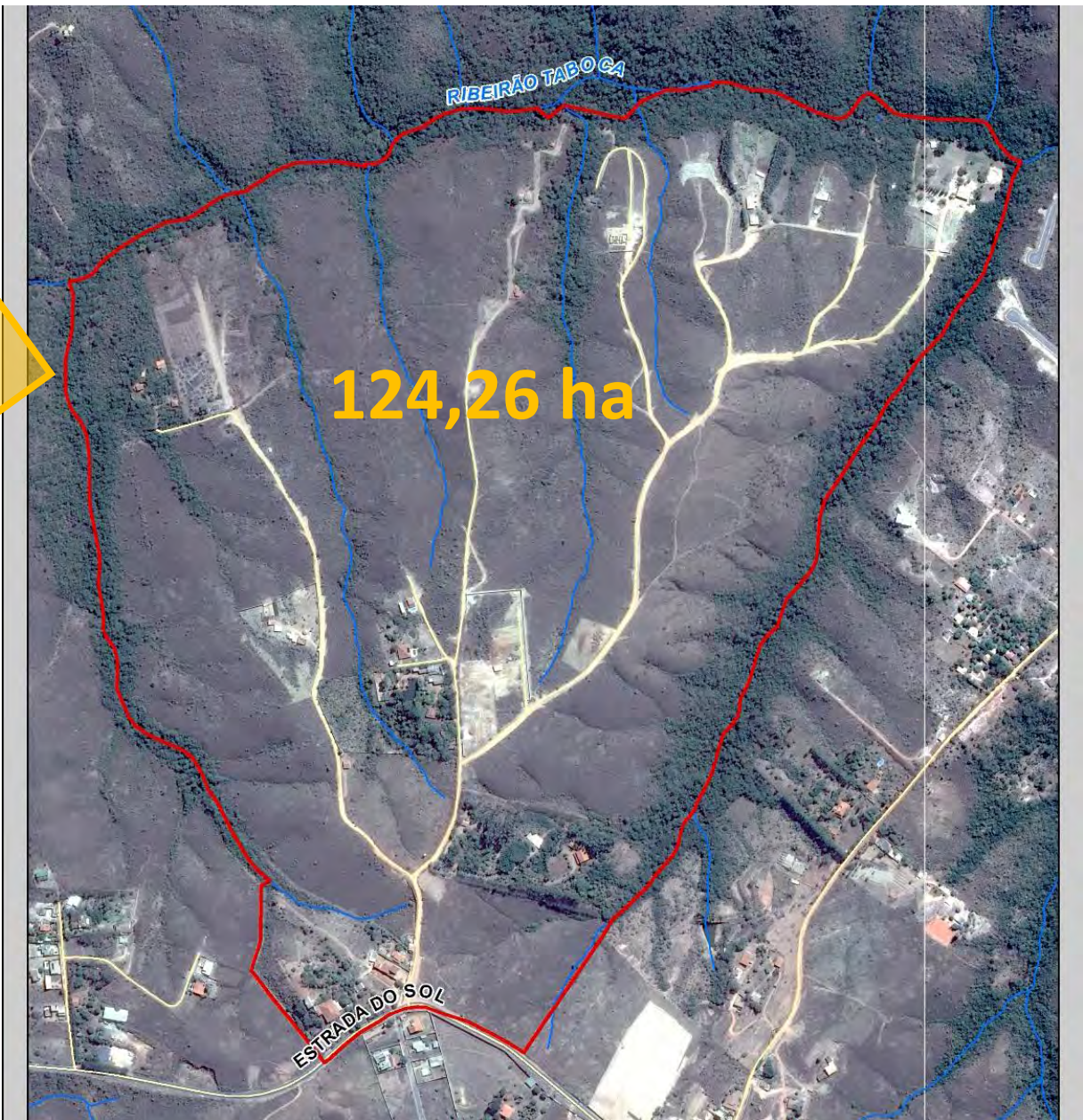
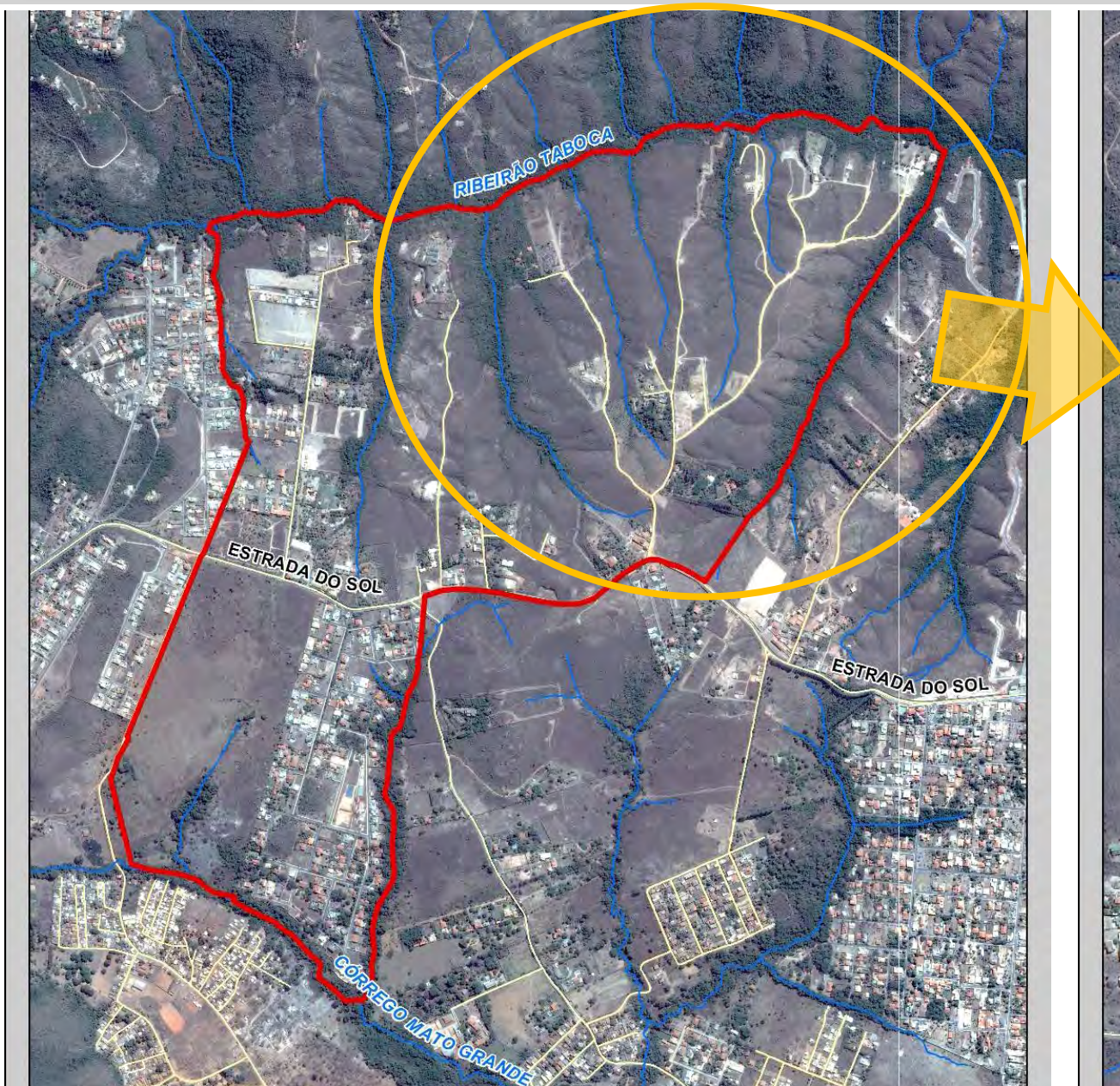
PARTE	ÁREA (HA)	PROPRIEDADE	POSSE	OBSERVAÇÃO
SERRANA	10,84	SIM	SIM 48,98 HA	Em comum. Matrícula bloqueada.
MÁXIMO AURELIANO	52,00	SIM	NÃO	
DIDIO	100,00	SIM	NÃO	
COND EST QUINTAS ALVORADA	74,44	NÃO	NÃO	Em litígio
RMD	74,44	SIM	NÃO	

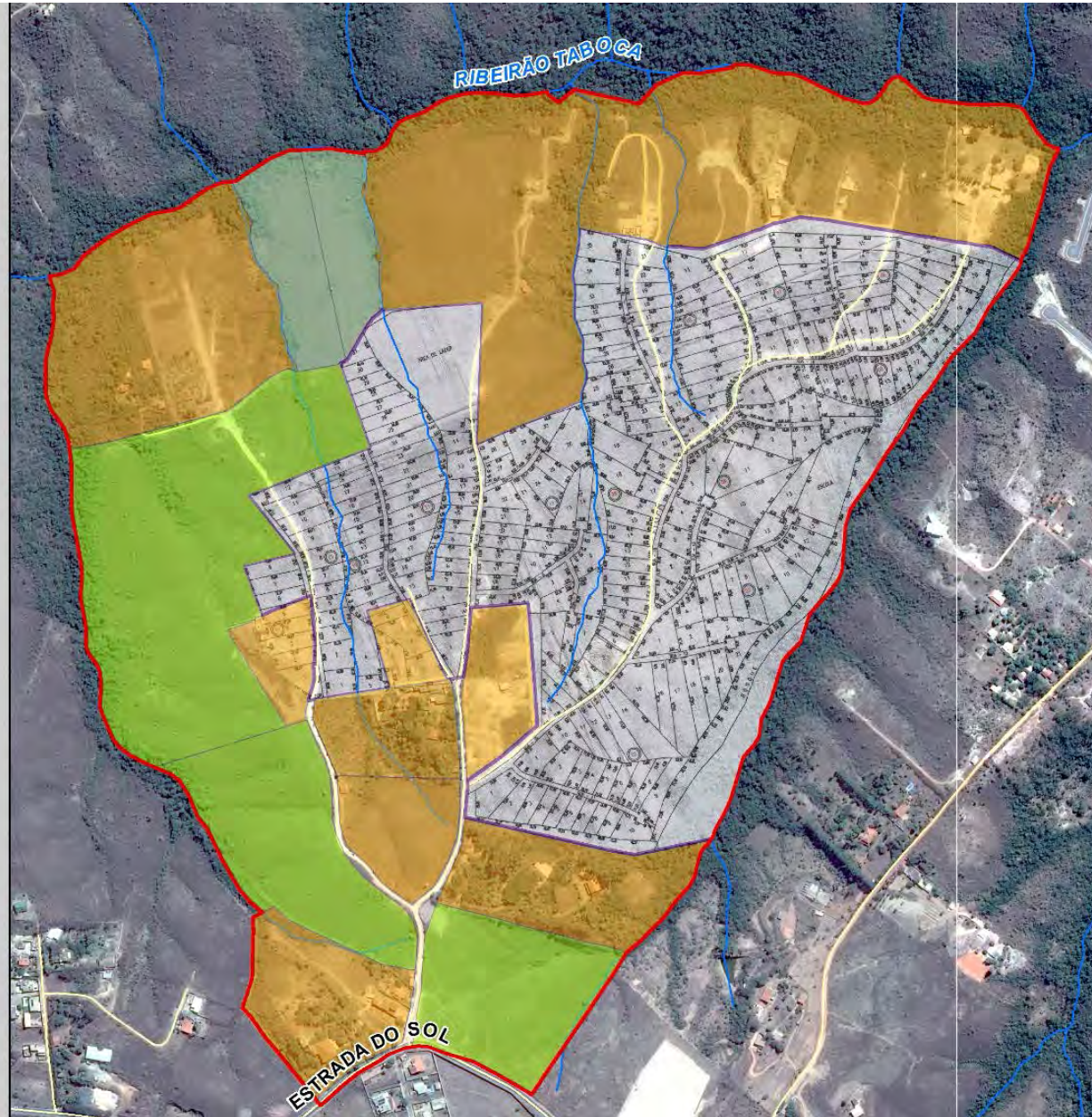
**ÁREA TOTAL DAS
MATRÍCULAS:**

237,28 HA

ESTUDO DA SITUAÇÃO FÍSICA DA ÁREA

PERÍMETRO DA ÁREA IDENTIFICADA EM CAMPO





Legenda

-  Hidrografia
-  Sistema viário

-  Poligonal

ÁREAS

-  Área do Projeto Res. Privé Monte Palomar
-  Áreas Certificadas e Registradas
-  Áreas Ocupadas
-  Áreas sem ocupação

ÁREA TOTAL DA POLIGONAL	124,2617	
SITUAÇÃO	ÁREA (HA)	(%)
Posse da SERRANA (Monte Palomar)	48,9850	39,42%
Áreas Ocupadas e Identificadas	39,8615	32,08%
Áreas Ocupadas e NÃO Identificadas	7,4367	5,98%
Áreas sem Ocupação	22,6279	18,21%
Certificadas e Registradas INCRA	4,2760	3,44%
Estradas	1,0747	0,86%

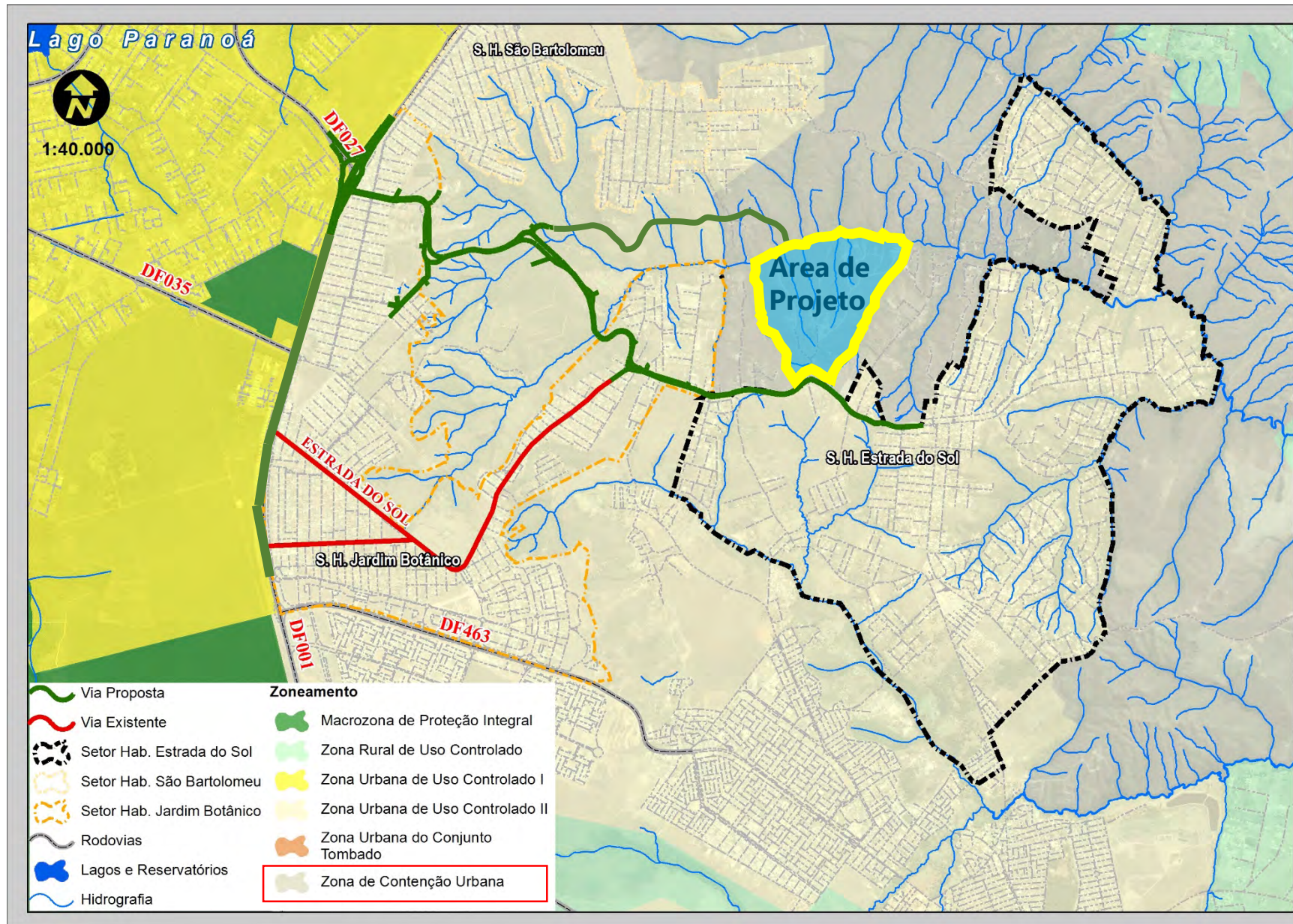
- ✓ **A área total das matrículas das Partes envolvidas somam 237,28 ha;**
- ✓ **A área livre para desenvolvimento do empreendimento é de 49 ha;**
- ✓ **Se considerar as áreas ocupadas e áreas não identificadas, a área total do empreendimento pode atingir 120 ha.**

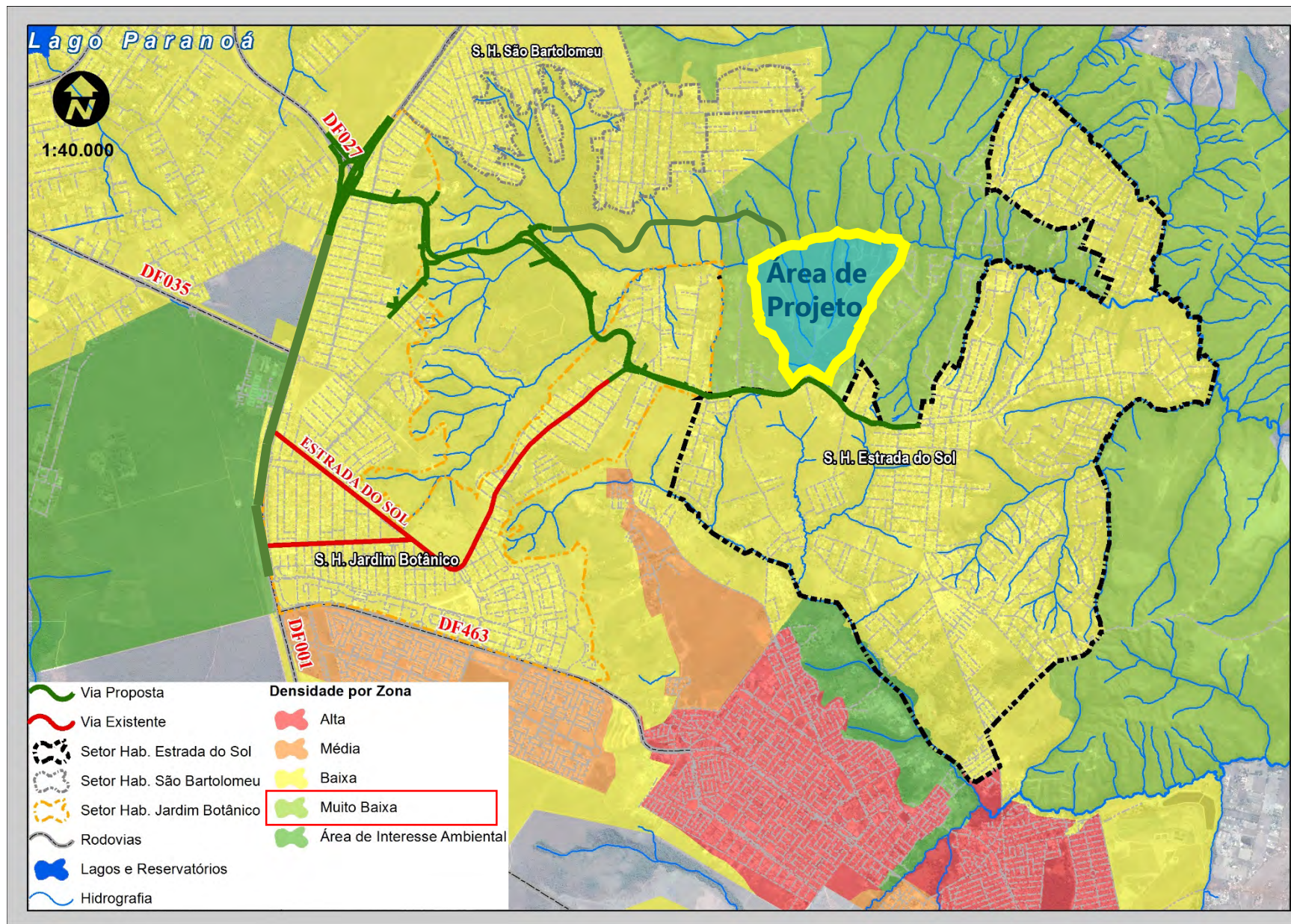
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL PARA PARCELAMENTO DO SOLO DA ÁREA

ZCU

Zona de Contenção Urbana

- Proibido o parcelamento em área menos que 10 ha;
- Proibido a verticalização;
- Ocupação em condomínio de casas;
- Condomínios com áreas entre 10 ha e 50 ha;
- Máximo 32% de lotes;
- Mínimo 68% área comum;
- Unidades preferencialmente agrupadas com limite de 4 unidades / hectare.



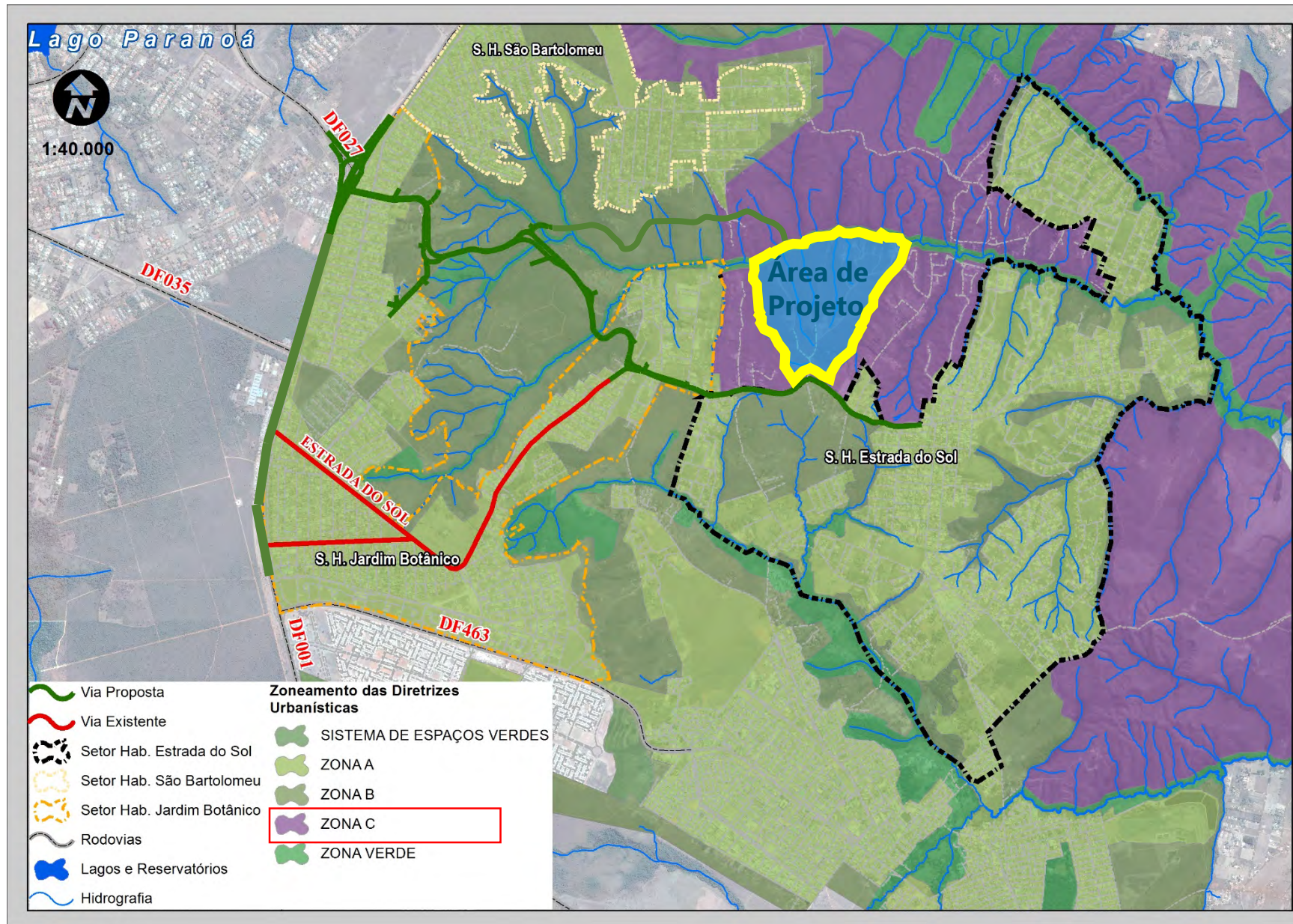


A GLEBA está em Zona de
**Muito Baixa Densidade
Habitacional**

Até 15 habitantes / hectare

Ou

4 Unidades / hectare



ZONA C

- **ZCU** (PDOT) e
- **ZOEIA** (APA do São Bartolomeu)
- Taxa de **permeabilidade** mínima de **50%** da área total;
- Pelo menos 80% da área permeável (**40% do total**) deve ser mantida preservada com vegetação nativa na forma de **RPPN** ou **Servidão Ambiental** (Incisos VI e VII, do Art 13, da Lei nº 5344/2014).

PROPOSTA DE PARCERIA IMOBILIÁRIA

- ✓ **Fechar um acordo entre as 5 (cinco) partes envolvidas nos litígios, na proporção de 20% (vinte por cento) da área total a ser apurada, para cada parte;**
- ✓ **Proceder o georreferenciamento nas três matrículas e apurar a área total disponível, além da área de 49 ha, atualmente sob posse da Serrana. Segundo levantamentos preliminares essa área pode chegar a 120 ha;**
- ✓ **Desenvolver a parceria para implantação de empreendimento imobiliário de grande porte, com aproveitamento racional da área e construções de imóveis de alto padrão.**

DOIS CENÁRIOS POSSÍVEIS

CENÁRIO 1: ZONA C (ZCU + ZOEIA)

**Zona de Contenção Urbana +
Zona Especial de Interesse Ambiental**



CENÁRIO 2: ZONA B (ZUUC + ZOEIA)

**Zona Urbana de Uso Controlado +
Zona Especial de Interesse Ambiental**



CENÁRIO 1: ZONA C (ZCU + ZOEIA)

Nesse Cenário a proposta de parceria envolve 1 (uma) Permuta

CENÁRIO 1		CONSIDERANDO ÁREA DISPONÍVEL ÁREA POSSE DA SERRANA = 49 HA	
LOTE RESIDENCIAL	Total Área/Lotes	% de Permuta	Total Permuta
	133.200,0 m2 222 Lotes	28% →	37.296,0 m2 62 Lotes
LOTE COMERCIAL	Total Área/Lotes	% de Permuta	Total Permuta
	26.640,0 m2 89 Lotes	28% →	7.459,2 m2 25 Lotes

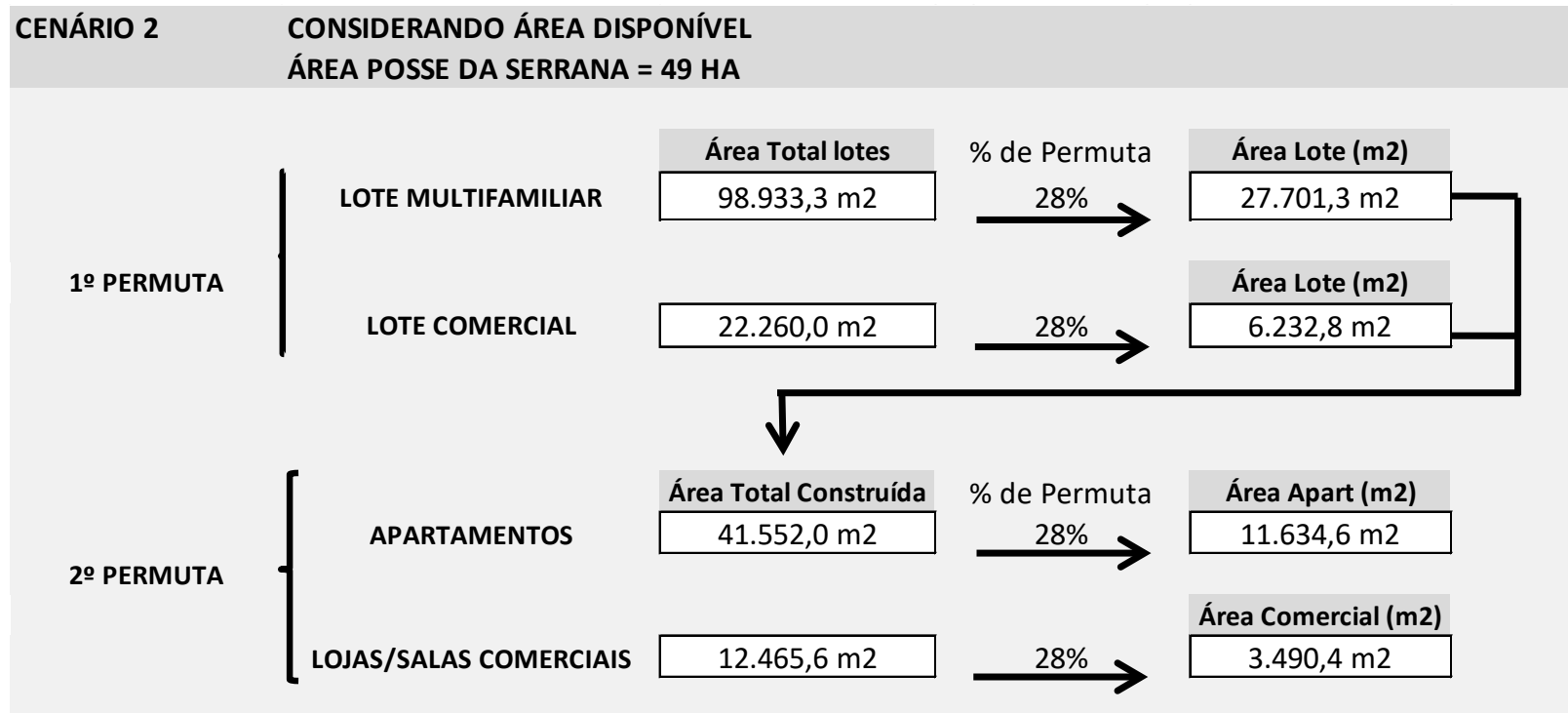
Nesse cenário o valor da parceria por hectare é de **R\$ 86,77/m²**.

Para a área total possível de **120 ha** o valor total de permuta pode chegar a **R\$ 104.124.340** a ser rateado entre as partes, na proporção de 20% para cada.

Descrição	Área Venda	R\$/m²	R\$	Área Média	R\$/Unidade
Lote Residencial	37.296,0 m2	R\$ 950,00	R\$ 35.431.200,00	600,0 m2	R\$ 570.000,00
Lote Comercial	7.459,2 m2	R\$ 950,00	R\$ 7.086.240,00	300,0 m2	R\$ 285.000,00
Total			R\$ 42.517.440,00		

CENÁRIO 2: ZONA B (ZUUC + ZOEIA)

Nesse Cenário a proposta de parceria envolve 2 (duas) Permutas



Descrição	Área Venda	R\$/m ²	R\$	Área Média
Apartamento	11.634,6 m ²	R\$ 12.000,00	R\$ 139.614.720,00	200 m ²
Loja Comercial	3.490,4 m ²	R\$ 12.000,00	R\$ 41.884.416,00	60 m ²
Total			R\$ 181.499.136,00	

Nesse cenário o valor da parceria por hectare é de **R\$ 370,71/m²**.

Para a área total possível de **120 ha** o valor total de permuta pode chegar a **R\$ 444.487.680** a ser rateado entre as partes, na proporção de 20% para cada.

RESUMO DA PROPOSTA DE PARCERIA

- ✓ Fechamento de um acordo entre as **5 (cinco) partes envolvidas**, de modo a encerrar os litígios;
- ✓ Cada parte ficaria com **20% da área total apurada** no georreferenciamento, podendo chegar **até 120 ha**. A área atual de posse é de **49 ha**, sendo as demais áreas ocupadas por terceiros, ou ainda não identificadas;
- ✓ Desenvolver uma parceria imobiliária com as empresas proponentes, dentro de 2 cenários possíveis;
- ✓ No **Cenário 1** (com o PDOT atual) a expectativa de retorno é de **R\$ 86,77/m²**, sendo possível atingir o valor total de **R\$ 104.124.340**, ou seja, **R\$ 20.824.860** para cada parte;
- ✓ No **Cenário 2** (com o alteração do PDOT) a expectativa de retorno é de **R\$ 370,71/m²**, sendo possível atingir o valor total de **R\$ 444.487.680**, ou seja, **R\$ 88.897.530 para cada parte**.

Perspectivas do Projeto Quinhão 16



Solução Final Urbanística e Ambiental



Perspectivas do Projeto Quinhão 16



Perspectivas do Projeto Quinhão 16



Perspectivas do Projeto Quinhão 16



Perspectivas do Projeto Quinhão 16





MUITO OBRIGADO!