

Região Administrativa do Jardim Botânico

RA-XXVIII

Distrito Federal



Proposta de composição de acordo para constituição de Parceria Imobiliária







DAS PARTES ENVOLVIDAS

Partes envolvidas nas disputas	Registro	Natureza da Ação	Área (ha)	
SERRANA PARTICIPAÇÕES AGROPECUÁRIA LTDA	34741 2º CRI Declaração de Nulidade		62.94	
RAFAEL LIMA MARTINS e MAXIMO AURELIANO S. SALLES			62,84	
DIDIO CAVALCANTE DE ALMEIDA	47021 2º CRI	Demarcatória	100	
COND ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA	F01C1 20 CDI	Anulatória de compra e	74.44	
RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	58161 2º CRI	venda	74,44	
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.



SITUAÇÃO LEGAL E SITUAÇÃO DE FATO

PARTE	ÁREA (HA)	PROPRIEDADE	POSSE	OBSERVAÇÃO	
SERRANA	62,84	SIM (em comum)	SIM (49 HA)	Propriedade em comum. Matrícula	
MÁXIMO AURELIANO	02,01	SIM (em comum)	NÃO	bloqueada.	
DIDIO	100,00	SIM	NÃO	Penhorada	
COND EST QUINTAS ALVORADA	-	NÃO	NÃO		
RMD	74,44	SIM	NÃO	Sem ônus (atualizar informação)	

Atualmente somente a Serrana mantém a posse do imóvel com área aproximada de 49 ha.



RESUMO DA SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

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



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

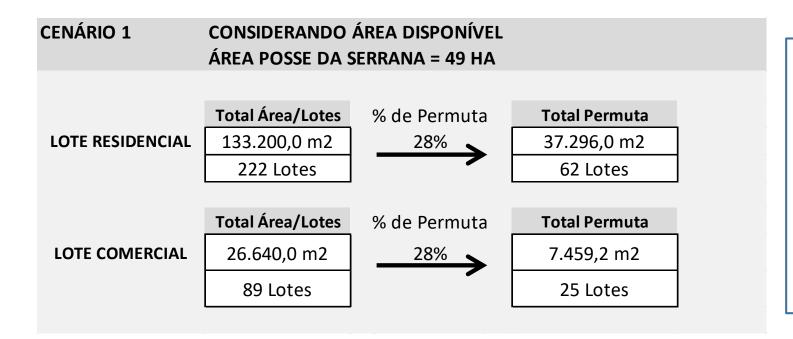
CENÁRIO 2: ZONA B (ZUUC + ZOEIA)
Zona Urbana de Uso Controlado +
Zona Especial de Interesse Ambiental







CENÁRIO 1: ZONA C (ZCU + ZOEIA) Nesse Cenário a proposta de parceria envolve 1 (uma) Permuta



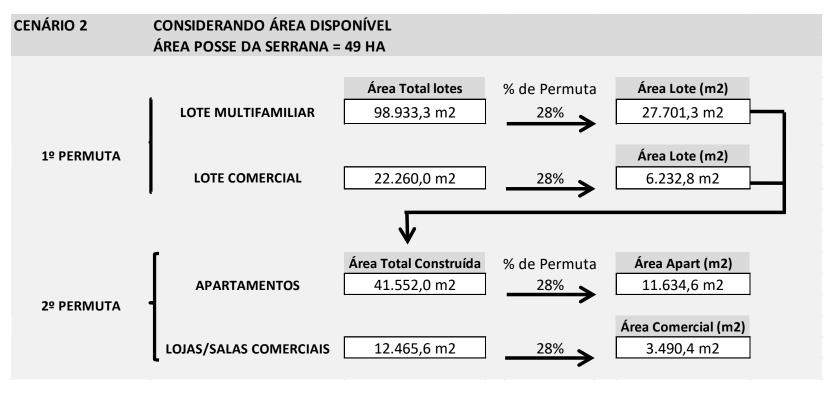
Nesse cenário o valor da parceria por hectare é de R\$ 86,77/m².

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\$/m²	R\$	Área Média
Apartamento	11.634,6 m2	R\$ 12.000,00	R\$ 139.614.720,00	200 m2
Loja Comercial	3.490,4 m2	R\$ 12.000,00	R\$ 41.884.416,00	60 m2
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.





MUITO OBRIGADO!