



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

Gerência de Compras  
Núcleo de Gestão de Contratos e Convênios Administrativos

Termo de Compromisso - TERRACAP/DIRAF/GECOP/NUCCA

**MINUTA**

**NUCCA/GECOP/DIRAF**

**TERMO DE COMPROMISSO N.º  
XX/2022 QUE ENTRE SI CELEBRAM A  
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA -  
TERRACAP E O CONDOMÍNIO ESTÂNCIA  
QUINTAS DA ALVORADA, NA FORMA  
ABAIXO:**

Pelo presente Instrumento, de um lado, a **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP**, empresa pública, integrante da Administração indireta do Distrito Federal, vinculada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico do Distrito Federal, autorizada a sua constituição pela [Lei federal nº 5.861](#), de 12 de dezembro de 1972, e acrescida a função de Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal pela [Lei distrital nº 4.586](#), de 13 de julho de 2011, e regida pela [Lei federal nº 13.303](#), de 30 de junho de 2016, inscrita na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal sob o nº 5350000034-8, e no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) sob o nº **00.359.877/0001-73**, com sede no Setor de Administração Municipal, Bloco "F", Edifício TERRACAP, Brasília, Distrito Federal, doravante com a denominação de TERRACAP, e-mail: adtec@terracap.df.gov.br, neste ato apresentada, nos termos do seu [Estatuto Social](#), por seu **Presidente**, no uso das atribuições que lhe confere o art. 34, inciso V, **IZIDIO SANTOS JUNIOR**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade nº [REDACTED], emitida por SSP/DF, e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) sob o nº [REDACTED] residente e domiciliado no Distrito Federal; e por seu **Diretor Técnico**, no uso das atribuições que lhe confere o art. 41, inciso VI, **HAMILTON LOURENÇO FILHO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade nº [REDACTED] emitida por SSP/DF, e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) sob o nº [REDACTED], residente e domiciliado no Distrito Federal, **conforme Decisão nº XXX, datada de XX/XX/XXXX, da Diretoria Colegiada da TERRACAP, em sua XXXª Sessão, realizada em 11/03/2022, com amparo no Parecer nº XX/2022 - TERRACAP/PRESI/DIJUR/COJUR (-----), datado de XX/XX/2022** e de acordo com a Lei Federal nº 13.303/2016, assim como pela Resolução nº 267/2020-CONAD/TERRACAP, e de outro lado, o **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**, pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ/MF sob nº 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 2º Ofício de Registro e Títulos e Documentos do Distrito Federal, neste ato representado por sua síndica, a Sra. **LUCIMAR MACIEL BELO**, brasileira, casada, servidora pública, portadora da Carteira de identidade nº [REDACTED] SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob no [REDACTED] residente e domiciliada no Distrito Federal, resolvem, em comum acordo, celebrar o presente Termo de Compromisso para promoção da regularização fundiária do CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA, inserido 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 nº 803/2009), tendo em vista o constante do Processo Administrativo SEI/GDF nº **00111-00001081/2018-91**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

## 1. **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.

## 2. **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.

## 3. **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.

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

O Plano de Trabalho relacionado a este termo, devidamente aprovado pelo Diretor Técnico da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA -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 dos partícipes;
- 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.

## 5. CLÁUSULA QUINTA – COMITÊ GESTOR

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

**Parágrafo Primeiro** - 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, à TERRACAP.

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

### **Parágrafo Terceiro - 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.

## 6. CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES

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

### 6.1. A 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 - Elaboração 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, e 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.

## 6.2. **AO CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**

- I - 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.
- II - 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;
- III - 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;
- IV - Fornecer as anotações de Responsabilidade Técnica (ART) e os Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), dos projetos, estudos, obras e serviços de engenharia contratados;
- V - Contratar e acompanhar a execução do monitoramento das águas superficiais e aquíferos, com base nas diretrizes do IBRAM/DF;
- VI - Produzir material de comunicação, conforme analisado pelo Comitê Gestor e aprovado pela Diretoria Técnica;
- VII - Encaminhar à TERRACAP estudos e projetos para análise e demais providências à aprovação;
- VIII - Realizar eventos de divulgação, conforme analisado pelo Comitê Gestor e aprovado pela Diretoria Técnica da TERRACAP.

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

Não haverá repasse de recursos financeiros, de nenhuma ordem ou natureza, ao CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA, decorrente do presente Termo.

**Parágrafo Único** - 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.

## 8. **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.

## 9. **CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA E ALTERAÇÃO**

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

## 10. **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 site da TERRACAP ([www.terracap.df.gov.br](http://www.terracap.df.gov.br)) e no Diário Oficial do Distrito Federal sob a responsabilidade da TERRACAP e as suas expensas, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura.

## 11. **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.

## 12. **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.

**“Havendo irregularidades neste instrumento, entre em contato com a Ouvidoria de Combate à Corrupção, no telefone 0800-6449060”. Decreto nº 34.031, de 12 de dezembro de 2012”.**

**P/TERRACAP:**

**IZIDIO SANTOS JUNIOR**  
Presidente

**HAMILTON LOURENÇO FILHO**  
Diretor Técnico

**P/CONDOMÍNIO:**

**LUCIMAR MACIEL BELO**  
SÍNDICA

**TESTEMUNHAS:**

- 1.
- 2.



Documento assinado eletronicamente por **LEANDRO DO CARMO CRUZ - Matr.0002129-6, Chefe do Núcleo de Gestão de Contratos e Convênios Administrativos**, em 17/05/2022, às 22:39, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0verificador= 86573903 código CRC= B7BAA6E9.](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=86573903&codigo_CRC=B7BAA6E9)

---

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF

33422402