

**ATA, REALIZADA EM 27/06/2017, DA CONTINUAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONDOMÍNIO VILLE DE MONTAGNE DE 25/05/2017.**



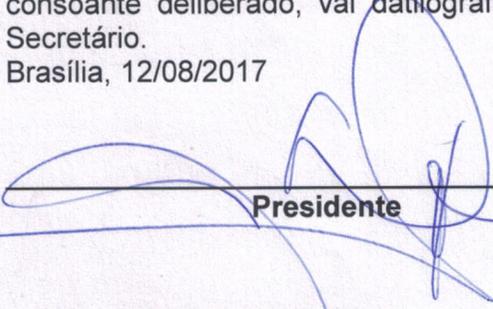
Às 19:30hs do dia 27/06/2017, reuniram-se em assembleia para continuidade da Assembleia-Geral Extraordinária da Associação dos Moradores do Condomínio Ville de Montagne de 25/05/2017, para deliberar sobre a Regularização do Condomínio Ville de Montagne. Aberta a assembleia, o Presidente da Armoville, **Sr. Jazon Pereira Lima Junior** (15/12) solicitou a mim, Ricardo Vasconcelos Pessoa (16A/72), que secretariasse nos trabalhos da mesa, ante a ausência do último Secretário inscrito (Sr. Marcelo), que dando prosseguimento, apresentou o seguinte roteiro para a pauta: **1. Apresentação**, breve resumo sobre os pleitos perante a Terracap: 1.1. Regularização em etapa única (área condicionada mais a área regular), onde a Terracap se posicionou no sentido de que vai ser regularizado o Condomínio por inteiro (amplamente divulgado na mídia), com edital com dois tipos de escrituras de compra e venda e outra de promessa de compra e venda. 1.2. O Licenciamento das áreas condicionadas pelo IBRAM, segundo a Terracap, deverá sair junto com o Edital. 1.3. Lotes vazios serão licitados noutra edital, porquanto necessitam de tratamento diferenciado dos lotes ocupados. 1.4. Lotes daqueles que possuem outro imóvel no distrito federal : A Terracap sinalizou que seriam tratados com normas diferentes no Edital, que os proprietário vão ter direito de preferência do lote para compra e fará jus aos mesmos descontos do Edital de Regularização. 1.5. Definição de preços: Como é feito o cálculo? Qual a metodologia? 1.6. Questões da Pré-Venda, da Venda e da Pós-Venda (exemplos: a Terracap está regularizando somente os lotes (questão fundiária); e o habiti-se?). **2. Foi dada a palavra para o Sr. Humberto**, membro da Comissão de Regularização, para dar esclarecimentos sobre os **Aspectos Técnicos da Regularização**, no sentido de que a Comissão não está preocupada em negociar somente o preço do terreno, mas também os aspectos da Pré-Venda, da Venda e da Pós-Venda, para tanto protocolizou junto à Terracap, na reunião da Armoville com a Terracap ocorrida ontem (em 26/06/2017), um ofício solicitando respostas sobre uma séries de questões levantadas pela Comissão (questões urbanísticas, ambientais, etc.). A Comissão recebeu hoje (em 27/06/2017) um documento da Terracap onde comprova que o Projeto Urbanístico está aprovado, contudo existem alguns problemas graves serão questionados: uma série de terrenos foram demarcados pela Terracap, à esquerda de quem entra no Condomínio e ao longo do muro, contudo vai ter um enorme impacto na via de acesso ao Condomínio, que não foi previsto no Projeto Urbanístico apresentado, sequer prevê a ampliação da via. A Comissão irá questionar junto à Terracap a necessidade de duplicação da via; a inexistência do laudo do IBRAM/DF sobre os terrenos da parte condicionada que vão ter algum tipo de problema; sobre a adoção da Norma de Gabarito do Lago Sul; sobre a adoção de um Memorial Descritivo específico para o Condomínio; sobre as regras e prazos para a AGEFIS fazer a fiscalização (remoção de edificações, desobstrução de vias, etc.). **3. Foi dada a palavra ao Prof. José Carneiro**, para dar esclarecimentos sobre o **preço dos terrenos** em metros quadrados (m<sup>2</sup>), como a Terracap encontrou o preço do terreno, como fez os descontos da valorização de infraestruturas e benfeitorias; como as contas devem ser feitas de forma correta, e, ao final, apresentar qual seria o preço correto. A Terracap, utilizando o Método Comparativo Direto, chegou ao valor R\$ 507,94 o metro quadrado (m<sup>2</sup>), que descontadas a infraestrutura e benfeitorias chegou ao valor de 301,00 m<sup>2</sup>. Contudo, a conta por si só está errada, porquanto se utilizada a mesma equação da Terracap o valor é igual a R\$ 260,00 o m<sup>2</sup>. O **modelo de derivação de preços de terra nua** utilizado pela Terracap não é robusto nem baseado em referências (como ela própria afirma ser), porque existe desconto em duplicado da infraestrutura, bem como nas referências das valorizações desta área não foram verificados tanto pelo Laudo Terracap n. 337/2007, que avaliou os terrenos a preço de mercado em R\$ 135,00 o m<sup>2</sup>, quanto o Laudo Terracap n. 247/2017, que avaliou os terrenos a preço de mercado em R\$ 507,94 o m<sup>2</sup>. Afirma que se pode utilizar uma metodologia para aplicar a fórmula a mesma fórmula utilizada pela Terracap (Livro do Barbagelata), utilizando-se a infraestrutura (descontada uma única vez), a depreciação de 10 anos com taxa de 12% a.a., o valor real (atualizado) do m<sup>2</sup> avaliado pela Terracap em 2017, a curva de valor apresentada pela própria Terracap, o fator de comercialização real derivados dos dois laudos (Fator 2.1), chega-se um valor de **R\$ 195,00 o metro quadrado (m<sup>2</sup>) da terra nua**. **4. Foi dada a palavra ao Sr. Pedro Martins**, da Comissão de Regularização, para dar esclarecimentos sobre os **Aspectos Financeiros**, no sentido de que foi oficiado à Terracap para responder sobre: 4.1. carência (ou não) de 120 dias, contados da assinatura do contrato de compra e venda, para o pagamento da 1ª parcela; 4.2. opções de financiamento, com taxa de 0,4% a.m. mais IPCA (a Terracap não fala do

IPCA); 4.3. A Terracap informou que possui **linhas de financiamentos na Caixa e no Bradesco** (10,7% mais a TR); 4.4. Ausência de entrada. 4.5. Qual a base? 5% de entrada sobre o valor do financiamento ou sobre o valor do terreno. 4.6. Adotar TR mais 3% a.a.?, conforme decisão judicial quando da licitação para venda direta ocorrida no Jardim Botânico (em 2007) era IGPM mais 3% a.a. (0,25% a.m.) e as pessoas não conseguiram pagar as prestações. 4.7. Indagou sobre: Qual o percentual do ITB, 3% ou 4%? Incide sobre o valor do mercado ou sobre o valor do financiamento? Qual o valor da escritura? Qual o percentual? Sobre qual valor? 4.8. Apresentou uma simulação sobre qual seria o melhor sistema de financiamento PRICE ou SAC? 5. Foi dada a palavra ao **Dr. Cassius Moraes**, advogado da Armoville, que teceu alguns comentários sobre uma **possível judicialização** (após a publicação do Edital): com objetivo de encontrar um valor que represente a legalidade, levando em conta a inconsistência dos cálculos apresentados pela Terracap, porquanto a Terracap fica vinculada ao princípio da legalidade (não pode praticar nada que não esteja dentro dos parâmetros legais), e pela explanação do Prof. José Carneiro, que se mostram evidentes esses equívocos, sendo que a Associação detém legitimidade para representar os associados. 5.1. **É necessária a aprovação em Assembleia sua autorização para propor a ação.** 5.2. Esclarece que: se Associação não obtiver sucesso, o morador pode intentar uma ação individual; se obtiver sucesso, cada associado poderá promover individualmente a execução da sentença. 5.3. Pode um morador judicializar uma ação paralelamente à ação da Associação? Sim, sem nenhum problema. 5.4. O que seria pleiteado? O **preço** que deveria ser estabelecido; Tutela provisória para suspensão do Edital, amparado pelo laudo do Prof. José Carneiro; Em não sendo deferida a tutela provisória, seguindo o Edital normalmente, a ação prossegue e tendo êxito cada morador poderá buscar a revisão dos valores. 5.5. Informa que a Terracap questionou a seguinte situação: até o presente momento vocês não trouxeram qual o valor que vocês querem pagar. Mas, qual foi o subsídio dado pela Terracap? Nenhum, porque mostrou a tabela sem de fato trazer conceitos e porque a Terracap não definiu um valor. Solicitou os laudos, mas justificaram que não podem entregar os laudos porque eles ainda não foram assinados, e uma vez assinados eles são imutáveis. 6. Foi dada a palavra para o **Sr. Paulo Morum** (06/03), da Comissão de Regularização, comunicando que na reunião junto à Terracap hoje (em 27/06/2017), ela indagou que até hoje não ouvimos de vocês quanto que vocês querem pagar e nossa resposta foi que não temos esse valor porque quem vai definir esse valor é a Assembleia quem vai deliberar. Para chegarmos nesse valor, o Prof. José Carneiro apresentou 02 (dois) valores, um valor utilizando a própria fórmula apresentada pela Terracap apenas corrigindo o cálculo feito (erro de cálculo da Terracap), dando o valor do lote de 800 m2 de R\$ 172.000,00 (sem mexer na metodologia do cálculo da Terracap); o segundo valor de R\$ 156.000,00 o lote de 800 m2 (valor bruto sem o desconto), mudando a metodologia de cálculo. A Comissão vai se reunir com a Terracap para fazer o **acordo** e sacramentar a proposta aprovada pela Assembleia do valor que aceitamos pagar de R\$ 172.000,00 o lote de 800 m2 (bruto sem o desconto). É provável que a Terracap não aceite o valor de R\$ 156.000,00, por causa da mudança de metodologia, uma questão para ser discutida judicialmente (se for o caso). Na reunião com a Terracap, também vamos apresentar para o **acordo** a proposta para concessão dos 25% de desconto (não 15%), para pagamento à vista, nos mesmos moldes quando a União vende os lotes. Se a Terracap não aceitar, não fazemos o acordo e partimos para a questão da judicialização. O valor de R\$ 172.000,00 com o desconto de 25% dá o valor de R\$ 129.000,00. Hoje (em 27/06/2017) conseguimos, com o compromisso de levar nossa proposta, que o Edital previsto para sexta-feira (dia 30/06/2017) não seja publicado, e **o Presidente da Terracap se comprometeu** conosco, se levamos um valor e houver condição razoável de definição desse novo valor, segundo a metodologia de cálculo da Terracap, **eles não lançaram o Edital até chegarmos a um denominador comum.** 7. Foi dada a palavra para o **Sr. Libio** (15/10), da Comissão de Regularização, para informar sobre a situação do Cartório, no sentido de que solicitou hoje (dia 27/06/2017) ao Oficial substituo Aluísio Bastos e nos foi dada a Certidão de Ônus da nossa área; ocasião em que informou que a **matrícula desta área não está registrada** e enquanto não registrar a matrícula não pode lançar o Edital nem vender lotes. 7.1. Verifiquei que consta a matrícula com área total de 202 alqueires e com a topografia dá 1.000 hectares. 7.2. A Lei n. 6.015/73 (*de registros públicos*) dispõe que pode registrar sem georreferenciamento, com a Medida Provisória n. 759/2016 (hoje PLV 12), que retornou do Palácio do Planalto para o Congresso, para cumprir o rito constitucional – o Ministro Barroso do STF determinou cumprir somente o rito, o texto da lei original permanece intacto. O que a Terracap fez: a Terracap extraiu o art. 45 da Medida Provisória n. 759/2016; extraiu 147 hectares, que é todo o nosso Condomínio e mais um parte do Condomínio Solar e está fazendo a matrícula. A Lei n. 6.015/73 ampara fazer

a matrícula sem o georreferenciamento. O Oficial Aluísio Bastos disse que a Terracap vai continuar fazendo o registro fracionado para não entrar no georreferenciamento. 7.3. Em 2016, temos uma Certidão antiga também, a Terracap entrou com o georreferenciamento que foi impugnado (+ou- 25 impugnações), porque um vizinho não concordou com o georreferenciamento. As impugnações já foram julgadas no TJ, STJ e na Corregedoria e foram rejeitadas. Por isso a Terracap está livre para fazer o registro de 147 hactares que está sendo loteado e regularizado. 7.4. O Dr. Cassius e o Dr. Paulo Guru nos orienta ano sentido de que podemos **verificar se a matrícula é nesta área mesmo** (disputa de área: é particular? é da Terracap?) na área de atuação na esfera Cível. Porque isso? Porque depois no levantamento do georreferenciamento se verifica que a área da matrícula se refere daqui a 10km, 20km, etc., de modo que devemos ficar atento, não podemos receber de goela abaixo da Terracap e ficar nesta situação. Sem a matrícula da área não há venda de lote. 8. Foi dada a palavra a **Sra. Maria José** (16A/50), da Comissão de Regularização, informando que existem 03 (três) modalidades de venda: venda direta da parte regular, venda direta da parte condicionada sem definição do IBRAM e a **venda para as pessoas que possuem outro imóvel residencial cadastrado**. Neste último caso, o Sr. Júlio, **Presidente da Terracap, afirmou que haverá uma licitação com direito de preferência** para as pessoas que possuem outro imóvel residencial, com as mesmas condições de preço, descontos e financiamento da venda direta. Ocorre que não existe na esfera jurídica esta modalidade de venda por licitação com direito de preferência, situação esta que é **passível de judicialização**. 9. Levantada Questão de Ordem: um morador informou que a Medida Provisória n. 759/2016 não faz distinção de quem tem outro imóvel e quem não tem. 10. Foi dada a palavra **ao Sr. Cláudio** (01/77), da Comissão de Regularização, para fazer algumas considerações: no sentido de que o processo de regularização se arrasta por muito tempo, temos um documento assinado (em 2015) por outro Presidente (que já foi afastado), onde prometeu unidade, que o Ville de Montagne só seria regularizado quando todos tivessem seus lotes desimpedidos e com os laudos principalmente do IBRAM. Vamos dividir o Ville? Sempre tivemos a unidade. 11. Foi dada a palavra para ao Presidente da Armoville, **Sr. Jazon Pereira Lima Junior** (15/12), que informou que na reunião ontem (dia 26/06/2017) junto à Terracap, teve a participação do Secretário das Cidades e conseguimos uma agenda como Governador de Brasília. 12. Foi dada a palavra aos inscritos na lista dos moradores para sugestões, críticas e tirarem suas dúvidas: 12.1 o Sr. Ricardo Pessoa (18/69), Secretário substituto da Assembleia de hoje (27/06/2017), indagou ao jurídico se, além da questão da fórmula e do preço do lote, deveríamos judicializar a TAC, o acordo com o governo anterior, onde foi acordado de que deveria ser regularizado todo o condomínio (não só uma parte: a primeira etapa); se deveríamos judicializar o processo de regularização em si: pré-venda, venda e pós-venda; se deveríamos aguardar a poligonal do Condomínio Ville, que o IBRAM ainda não definiu isso, tendo em vista que só tem uma parte do Condomínio que está autorizada para a venda; outra questão, que ganharam na Justiça no Condomínio do Jardim Botânico, onde foi defina a correção pela TR mais 0,3%; outra, a questão da matrícula; bem como as 03 modalidades de venda, uma vez que não existe a modalidade de licitação com direito de preferência. 13. Foi dada a palavra ao **Dr. Cassius Moraes**, advogado da Armoville, para dirimir algumas dúvidas: 13.1. com relação àqueles que possuem outro imóvel residencial no Distrito Federal se ficariam inviabilizados de participar da venda direta, a Terracap na reunião de hoje (27/06/2017) estabeleceu as seguintes diretrizes: Vai fazer o cadastramento de todos; Vai lançar o Edital para venda direta; Vai ser lançado um Edital posteriormente para aqueles que não se enquadraram no Edital para venda direta, na modalidade de licitação, observado quem desse um lance maior, guardada a preferência para o morador, com pagamento de uma entrada (correspondente a infraestrutura e a valorização da infraestrutura), este valor da entrada seria destinado ao morador, além disso seria necessário que o vencedor da licitação promovesse o pagamento das indenizações relativas às benfeitorias (ou seja, sobre a casa). Segundo a Terracap lhe informou, seria praticamente impossível que alguém venha ofertar um lance, que alguém vem participar deste certame, seria uma Edital com a venda exclusiva dos lotes para aquelas pessoas que não se enquadraram naquele Edital; 13.2. A Terracap vai lançar um único Edital, na modalidade de venda direta para a parcela do Condomínio que está apta a regularização e na modalidade de cessão de uso com opção de compra para os imóveis que estão no parcelamento condicionado; 13.3. Foi colocado que, com a aprovação dos projetos pelo IBRAM, não vai haver correção dos valores, porquanto não deve ultrapassar o prazo de 03 meses. 13.3. A Medida Provisória n. 759/2016 não trata da vedação para aqueles que não têm outro imóvel residencial, e a Terracap não pode fugir dos regramentos legais (e não é caso de imóveis destinados para pessoas de baixa renda). 13.4. O Edital de licitação com direito de

preferência, com as mesmas condições ofertadas no Edital de venda direta (descontos e financiamento). 13.5. Não há óbice para participar da venda direta, na hipótese de recebimento de um imóvel por herança, porquanto não vai ser contabilizado pela Terracap como sendo outro imóvel residencial; 13.6. Na reunião que aprovou a poligonal do Ville, a CONPLAN definiu que poderia fazer a venda do imóvel que não está na condicionada; 13.7. Pode-se buscar uma isonomia da taxa de financiamento pela TR mais 0,3%, uma vez que em outros momentos Terracap já praticou estes índices; 13.8. Com relação à matrícula, destaca que vai ser emitido um Certificado de Regularização e com este se inicia uma nova matrícula, a individualização da matrícula acontecerá quando for celebrada escritura de compra e venda, nesse momento vai ser destacada da matrícula um novo número que vai corresponder a cada um dos imóveis. **14.** Foi dada a palavra para o **Sr. Humberto**, da Comissão de Regularização, para tecer algumas considerações sobre o documento que foi entregue hoje, um Termo de Compromisso entre a Terracap, o IBRAM e a AGEFIS, cada um dentro das suas obrigações, destaca: 14.1. a adoção de medidas para remoção dos ocupantes situados em Área de Proteção Permanente (APP) caso necessário; 14.2. elaborar um estudo ambiental complementar com referência ao risco geotécnico das áreas localizadas no parcelamento condicionado. O Ville de Montagne fez o primeiro estudo ambiental e o ano passado a Terracap se comprometeu fazer um estudo complementar por exigência do IBRAM, sendo que o Termo de Referência (o IBRAM elaborou o referido termo sobre o qual a empresa contratada tem que fazer o estudo) foi elaborado em agosto de 2016. A Terracap deverá submeter ao órgão ambiental para aprovação, onde o IBRAM tem o prazo de 24 meses da emissão do parecer sobre a área parcelada, ou seja, o IBRAM pode emitir o parecer sobre a área parcelada sobre somente em agosto de 2018. 14.3. Nas obrigações por parte da Terracap, deverá elaborar um plano para recuperação das áreas degradadas, elaborar o projeto de drenagem pluvial, complementação das demais obras de infraestruturas do Trecho 01, com prazo de 48 meses; estabelecer como obrigação por parte adquirente no contrato de compra e venda a apresentação do habite-se da edificação, para efeito de cumprimento do contrato. **15.** Foi dada a palavra para a **Dra. Júnia**, que acompanhou hoje (27/06/2017) a Comissão na reunião junto à Terracap, informando que foi garantido pelo Governador os 25% de desconto. **16.** Foi dada a palavra para o Sr. João (16A/32), com as seguintes sugestões toda e qualquer valorização nos pertence, porquanto decorrente da nossa ocupação, então a Terracap não pode partir do valor atual, tem que partir do tempo da terra nua, no tempo da ocupação, corrigido monetariamente, o atraso na regularização não nos pertence. Tem que descontar toda a taxa de limpeza pública. Existe uma tese jurídica do **instituto da desapropriação judicial**, uma vez lançado o Edital, é como a Terracap estivesse reivindicando para si o imóvel, sendo possível uma ação de desapropriação judicial em que o Juiz vai fixar o preço. **17.** Foi dada a palavra para ao Sr. Presidente da Armoville, **Sr. Jazon Pereira Lima** (15/12), que deu encaminhamento para a votação: **1º)** A proposta de **contratação do Prof. José Carneiro, utilizando do Fundo de Reserva**, para o trabalho em duas etapas, a primeira etapa de consultoria, no valor de R\$ 14.000,00, e a segunda etapa, no caso de judicialização, de laudo técnico, cujo valor vai ser descontado mediante contra apresentação da proposta do professor, **que foi votado e aprovado por unanimidade.** **2º)** Havendo a judicialização, a proposta de **contratação do advogado Dr. Mário Gilberto**, para consultoria ao advogado da Armoville, o Dr. Cassius Moraes, **utilizando do Fundo de Reserva, que foi votado e aprovado por unanimidade.** **3º)** A proposta do valor bruto de R\$ 156.000,00 **foi votado e aprovado** para ser acordado junto à Terracap, contra 31 (trinta e um) votos a favor da segunda opção do valor bruto de R\$ 172.000,00 e não houve abstenções. **4º)** A assembleia deliberou no sentido de que, caso os valores apresentados pela TERRACAP não sejam revistos para se adequar as diretrizes apresentadas pelo Prof. José Carneiro, a AMORVILLE ingresse com ação judicial representando os moradores associados, **foi votado e aprovado por unanimidade.** Foi dada a palavra ao Presidente da Assembleia que deu por encerrados os trabalhos **desta etapa** da Assembleia. Lavrei a presente Ata, achada de acordo, consoante deliberado, vai datilografada, tendo sido assinada pelo Sr. Presidente e por mim, Secretário.

Brasília, 12/08/2017

  
\_\_\_\_\_  
Presidente  
\_\_\_\_\_  
Secretário