

## **AGE DA AMORVILLE**

DATA: 29.09.2022

HORÁRIO: 19 HORAS

### **I – DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

**Doc. 1:** Em 10/09/2008, o Condomínio Ville de Montagne celebrou acordo com o Distrito Federal e TERRACAP e naquela ocasião foram ajustadas as obrigações seguintes:

- “1) Será regularizada a área total em uma única etapa;
- 2) O Condomínio vai contratar e pagar o estudo ambiental (RCA) referente à área questionada na Licença Ambiental 108/2006. Para posterior abatimento no valor da venda do lote – Prazo: 90 dias;
- 3) IBRAM (Sr. Dimas) elaborará o Termo de Referência para contratação do estudo (RCA). Prazo: 10 dias, ou seja, até dia 20/09/2008. A TERRACAP se comprometerá na elaboração o Projeto Urbanístico concomitante do estudo ambiental;
- 4) Será separado por meio de Decreto o Trecho II das áreas ocupadas dos condomínios, devendo o Trecho II ser registrado em cartório e licitado pela TERRACAP com 1830 lotes – prazo: 20/11/2008;
- 5) Não haverá disputa judicial quanto à titularidade das Terras do Condomínio Ville de Montagne;
- 6) O Condomínio Ville de Montagne indicará 01 Técnico para acompanhar a elaboração do Projeto Urbanístico;

7) O Condomínio Ville de Montagne se compromete a receber os técnicos da TERRACAP no âmbito da sua área;

8) O pleito da indenização da posse será motivo de nova reunião entre os representantes do GDF, TERRACAP e Condomínio Ville de Montagne;

9) A meta para a regularização total será dia 13/12/2008.”

Na ocasião, a Amorville contratou serviços profissionais de uma empresa, com pouca experiência na elaboração de estudo ambiental e a consequência foi que o Relatório de Controle Ambiental (RCA) foi recusado pelo órgão ambiental do Distrito Federal.

**Doc. 2:** De acordo com o Memorial Descritivo elaborado pelo engenheiro agrimensor VICTOR EMMANUEL CUNHA DE ALECAR SABOYA, o parcelamento do solo urbano denominado Condomínio Ville de Montagne, está situado dentro do Setor Habitacional São Bartolomeu – Trecho 1 – e **ocupa uma área com 103,3532 hectares e perímetro de 9856,93 metros;**

**Doc. 3:** Dentro desta área com 103,3532 hectares existe uma pequena parte com **02ha, 15a, 18ca, desmembrada de área maior no Quinhão nº 16, no lugar denominado Forquilha, na Fazenda Taboquinha, de domínio particular, registrada na Matrícula nº 162.719, do CRI 2º Ofício-DF, feita em nome de EDELBERTO LUIZ DA SILVA e LIZETE MARIA LEITE SILVA, em 29/07/2019, que será objeto de Ação de Usucapião a ser ajuizada, oportunamente.**

**Doc. 4:** A área remanescente com 101,2014 hectares ocupada pelo parcelamento do solo urbano denominado Condomínio Ville de Montagne está situado dentro na área maior com 202 alqueires geométricos, na Fazenda Taboquinha, dentro dos limites e confrontações definidos na Matrícula n° 56.909, do CRI 2° Ofício/DF, de titularidade da TERRACAP.

**Doc. 5:** O empreendimento denominado Condomínio Ville de Montagne é de responsabilidade de Didio Cavalcante de Almeida, proprietário de uma gleba de terras com 100 hectares, registrada na Matrícula n° 47.021, do CRI 2° Ofício/DF, cuja área se localiza no Quinhão 11, da Fazenda Taboquinha, situado nas proximidades dos Condomínios Máximo Garden e Ouro Vermelho, no final da Avenida do Sol, Região Administrativa do Jardim Botânico.

**Doc. 6:** A TERRACAP, em data de 28/06/2017, registrou em seu nome, o Memorial de Loteamento do Setor Habitacional São Bartolomeu, Trecho 1, com área de 140ha 88a 13ca, conforme a Certidão da Matrícula n° 156.279, do CRI 2° Ofício/DF, em 28/06/2017 e Decreto Distrital n° 38.203.

Este registro Trecho I, do Setor Habitacional São Bartolomeu foi feito, por meio da Certificação de Regularização Fundiária n° 01/2017, de 11/05/2017, expedido pela Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação (SEGETH), que aprovou o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Urbano, do Setor Habitacional São Bartolomeu, Trecho 1, consubstanciado na URB RP 051/12 e Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento – MDE – RP – 051/12.

**Doc.7:** A área de Regularização Fundiária Urbana – REURB do SHSB Trecho I, registrado na Matrícula n° 156.279, do CRI 2° Ofício-DF, ocupa uma superfície de 140,8813 hectares,

tendo sido registrados 904 unidades imobiliárias, devidamente registradas, das quais apenas, **583 lotes foram incluídos no Edital n° 01/2017 – TERRACAP – Ville de Montagne**, para fins de VENDA DIRETA e mais **373 lotes, como Área de Parcelamento Condicionado (APC)**.

As Áreas de Parcelamentos Condicionados (APC 1 e APC 2) ocupam uma superfície de 406.852,57m<sup>2</sup>, restando ainda, uma área com 231.828,77m<sup>2</sup>, destinada ao Sistema de Circulação, Espaços Livres de Uso Público (ELUP).

Desses 904 lotes, devidamente regularizados e registrados na Matrícula-Mãe n° 156.279, do CRI 2° Ofício-DF estão distribuídos da forma seguinte:

- a) 885 lotes residenciais unifamiliares, ocupando uma área de 73 hectares, 77 ares 1322 centiares;
- b) 8 lotes destinados a uso comercial, ocupando uma área de 11.21263m<sup>2</sup>;
- c) 2 lotes destinados ao uso coletivo/institucional, ocupando uma área de 5.24179m<sup>2</sup>;
- d) 5 lotes destinados à equipamentos públicos comunitária, ocupando uma área de 13.881,12m<sup>2</sup>; e
- e) 4 lotes destinados à equipamentos públicos urbanos, ocupando uma área de 2.082,62m<sup>2</sup>.

Esses 904 lotes de terrenos, do Trecho I, do Setor Habitacional São Bartolomeu, registrado na Matrícula n° 156.279, do CRI 2° Ofício-DF foram objetos do Processo Administrativo de VENDA DIRETA, conforme o Editais 01/2017 (Condomínio Ville de Montagne) e 01/2018 (Condomínio Solar de Brasília).

## 2 – ÁREA DE PARCELAMENTO CONDICIONADO (APC)

**Doc. 8:** De acordo com a NOTA INFORMATIVA nº 6/2020, de 29 de setembro de 2020 da TERRACAP, nele se faz referência a NOTA INFORMATIVA 82/2019, – IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I, pela qual foi aprovada a proposta de delimitação das áreas de preservação permanente e faixa de canal natural de escoamento superficial (Decreto nº 30.315/2009), apresentada pela TERRACAP, o qual estabelece que:

“Os lotes com proximidade de área de risco (deslizamento, declividade e alagamento) e/ou inseridos em área de restrição ambiental (APP), declividade e faixa de proteção de canal natural de escoamento superficial) foi definido que todos os moradores que ocupam estas faixas de terras deverão apresentar a TERRACAP durante o processo de compra e venda direta laudo assinado por Engenheiro Civil, atestando a segurança da edificação do muro de arrimo e aterro executado no lote, caso existente.”

A análise teve como cenário, a base cartográfica do levantamento, em Área de Parcelamento Condicionado – APC – correspondente a 441 lotes obtidos pela consolidação dos dados do levantamento aerofotogramétrico de 2016, levantamento topográfico cadastral dos imóveis do ano de 2020 (realizado com o apoio do AMORVILLE), e ainda, a adequação da geometria dos lotes para evitar a inserção em áreas restritivas.

Para obtenção dos lotes que deverão apresentar laudo técnico para comprovação de ausência de riscos ambientais/geotécnicos utilizou-se procedimentos de

sobreposições de camadas temáticas e álgebra de mapa de processamento.

O Chefe do Núcleo de Análise Ambiental da TERRACAP, Pedro Rafael Mandai concluiu na Nota Informativa nº 06/2020-TERRACAP/DITEC/GEMAM/NUAMI, de 29/09/2020 que:

a) **39 lotes necessitam de estudos geotécnicos**, conforme art. 65, §1º, do atual Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), que dispõe:

“ Art. 65. Na Reurb-E dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 1º O processo de regularização fundiária de interesse específico deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior e ser instruído com os seguintes elementos: (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)”

b) **21 lotes desocupados** em posição contígua aos cursos d'águas efêmeros (canais naturais de escoamento superficial) e com declividade acentuada, recomenda-se que não sejam destinadas para unidades imobiliárias residenciais, visto que são sítios com potencial para utilização no projeto dos equipamentos urbanos necessários, para promover a regularização fundiária do Setor Habitacional São Bartolomeu, Trecho I;

c) **381 lotes em área de APC dispensam a exigência de aludo técnico que estão aptos a regularização.**

No Parecer Técnico nº 185/2022, da Coordenação de Regulação de Áreas de Interesse Específico 06/2020- as etapas do processo das Áreas de Parcelamento Condicionado, do SHSB Trecho I, que foram cumpridas pela TERRACAP são as seguintes:

a) Estudo Ambiental Específico da APC;

- b) Licença Ambiental da APC;
- c) Shapes (conformidades) dos lotes com suas especificidades foram submetidas ao IBRAM;
- d) Poligonal do Projeto submetida e aprovada pelo IBRAM.

Segundo o Parecer nº 185/2022, da SEDUH, o número de lotes que deverão apresentar Laudo Técnico, atestando segurança do terreno foi majorado de 39 para 57 lotes.

De acordo com a informação da Administração da AMORVILLE (gestão anterior), deste total de 57 lotes, 2 (dois) estão localizados fora da poligonal do Condomínio Ville de Montagne e 1 (um) lote (Quadra 24, Casa 14) não houve manifestação de interesse do morador na elaboração do Laudo Técnico.

Assim foram elaborados os Estudos Geotécnicos de apenas 53 lotes, apresentados à TERRACAP, para fins de prosseguimento da regularização ambiental, urbanística e fundiária dos lotes de terrenos situados na Área de Parcelamento Condicionado (APC).

### **III – DOS 21 LOTES NÃO EDIFICADOS:**

**Com referência aos 21 lotes não edificadas, será necessário que se faça algumas observações :**

1ª) Para atender os 10% (dez por cento) de área destinada a EPC (Equipamentos Públicos Comunitários), EPU (Equipamentos Públicos Urbanos) e ELUP (Equipamentos Espaços Livres de Uso Público), do Trecho I, do SHSB, a TERRACAP, paralelamente, desenvolveu o Projeto de Parcelamento do Trecho II, do mencionado Setor Habitacional consubstanciado na URP-RP

012/11, MDE RP 012/11, objeto do PA n° 111.001.722/2011, no qual consta o Termo de Compromisso para regularização fundiária, urbanística e Ambiental do SHSB Trecho I celebrado entre aquela Empresa Pública e o Distrito Federal, onde constam as Cláusulas seguintes:

#### **“CLÁUSULA PRIMEIRA — DO OBJETO**

**1.1.** O presente **TERMO DE COMPROMISSO** vem respaldado nos termos do §2º do art. 62, da Lei 11.977/09, e tem por objeto garantir o cumprimento do percentual mínimo de áreas públicas fixadas pela legislação urbanística vigente, para a regularização fundiária, urbanística e ambiental, do Setor Habitacional São Bartolomeu Trecho 1.

**1.2** É disciplinado por este Termo de Compromisso, visando à aprovação do projeto de urbanismo de parcelamento do Setor Habitacional São Bartolomeu – Trecho 1, às questões relacionadas ao cumprimento do percentual de áreas públicas não atendidos na poligonal de projeto.

**1.2.1.** A Terracap como proprietária de 55.07% ou 534,85 ha da área do setor habitacional São Bartolomeu, das quais 144,61ha ou 22,44% encontram-se desocupadas, apresenta as condições de cumprir a legislação urbanística em relação ao déficit de áreas públicas exigidos para a aprovação do projeto de parcelamento do Trecho I do setor habitacional São Bartolomeu.

#### **2. CLÁUSULA SEGUNDA — DA ABRANGÊNCIA**

**2.1.** O presente Termo de Compromisso refere-se ao cumprimento de exigência para obtenção da aprovação do projeto de urbanismo de regularização do Setor Habitacional São Bartolomeu – Trecho 1, que dependerá da garantia do cumprimento do percentual mínimo de 10% de áreas públicas fixado pela legislação urbanística para o setor.

**2.2.** No prazo de 10 (dez) dias a contar da publicação do presente Termo de Compromisso no DODF, a Terracap protocolará no órgão responsável pela emissão da aprovação do projeto de urbanismo, cópia do presente instrumento, de forma a instruir o processo de aprovação.

#### **3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS COMPROMISSOS DA TERRACAP**

**3.1.** A Terracap se compromete a criar unidades imobiliárias

destinadas à equipamento urbano (EU), a equipamento comunitário (EC) bem como a espaços livres de uso público (ELUP), dentro do perímetro do Setor Habitacional São Bartolomeu, nos trechos denominados: Área de Parcelamento Condicionado do Trecho 1 e no Trecho 2 – Área desocupada, destinando 637.362,97m<sup>2</sup> que corresponde a 11,69% do total da área do setor habitacional São Bartolomeu.

**3.1.1.** No cálculo do déficit de áreas públicas deverá ser considerado que da área total correspondente aos 10% destinados a equipamentos, 3,5% deverão ser destinados a Equipamentos Comunitários - EC.

**3.1.2.** Para a área do Trecho 2 – Área desocupada o percentual de áreas públicas destinadas a Eu,EC e ELUP, a ser considerado é de 15% da área a ser parcelada.

**3.1.3.** A garantia do déficit de Áreas Públicas para o Trecho 1 do Setor, por parte da Terracap, dar-se-á na forma disciplinada pela Cláusula Quarta do presente instrumento.

#### **4. CLÁUSULA QUARTA — DAS CONTRATAÇÕES E APROVAÇÕES VINCULADAS À REGULARIZAÇÃO E SUPRESSÃO DO DÉFICIT POR ÁREAS PÚBLICAS**

**4.1.** A fim de viabilizar a regularização fundiária do Setor Habitacional São Bartolomeu – Trecho 1 no tocante ao suprimento do déficit de Áreas Públicas, a Terracap deverá apresentar, após finalização, aprovação do estudo ambiental da Área de Parcelamento Condicionado do Trecho 1, e do licenciamento desta, o projeto de urbanismo do parcelamento, para análise e aprovação da SEGETH.

**4.2.** A Terracap deverá contratar o estudo arqueológico e o ambiental para licenciamento, no prazo de 90 (noventa) dias da data da emissão dos Termos de Referência pelo IPHAN e IBRAM, para a área denominada Trecho 2 – Área desocupada do setor Habitacional São Bartolomeu.

**4.3.** A Terracap e demais órgãos do GDF, deverão definir se a PPP proposta para o Setor Habitacional São Bartolomeu, irá prosperar. Caso positivo, deverá ficar consignado nas diretrizes para elaboração/aprovação do projeto de parcelamento da área da PPP a exigência de suprir o déficit de equipamentos do Trecho I do setor.

**4.4.** Não persistindo a PPP, a Terracap cumprirá sua obrigação de suprimento do déficit de áreas públicas destinadas a equipamentos

urbanos, comunitários e áreas livres de uso público, mediante a finalização do projeto de urbanismo após obtenção da aprovação dos estudos arqueológico e ambiental e obtenção do licenciamento do IBRAM, do projeto de parcelamento, do Trecho 2 - Área desocupada.

## **5. CLÁUSULA QUINTA — DOS PRAZOS**

**5.1.** No prazo de 60 (sessenta) dias após aprovação dos estudos arqueológico e ambiental e do licenciamento, a Terracap deverá apresentar o projeto de parcelamento à SEGETH para análise e aprovação.

**5.2.** Eventuais atrasos dos órgãos competentes na emissão de termo de referência, aprovação e emissão de licenças, necessários para a garantia do cumprimento dos compromissos firmados neste termo, não poderão gerar a aplicação de sanções à Terracap.

**5.3.** Os prazos aqui estabelecidos restarão suspensos na hipótese de justo impedimento jurídico, judicial, social ou técnico, comprovado mediante apresentação de justificativa prévia à SEGETH

## **6. CLÁUSULA SEXTA — DO ACOMPANHAMENTO DAS OBRIGAÇÕES**

**6.1.** No prazo de 06 (seis) meses contados da data do registro do Setor Habitacional São Bartolomeu - Trecho 1 e com periodicidade semestral a partir desta data, a Terracap encaminhará à SEGETH, Relatório de Acompanhamento sobre o acompanhamento das ações visando cumprir a obrigação de suprir o déficit de áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos.

**6.2.** Os Relatórios de Acompanhamento indicarão os prazos previstos para o cumprimento da referida obrigação, bem como um relato das providências já tomadas e daquelas pendentes, apresentando as justificativas para os atrasos.

**6.3.** A SEGETH poderá solicitar esclarecimentos a respeito do Relatório de Acompanhamento no prazo de até 30 (trinta) dias de seu recebimento, concedendo o mesmo prazo para que a Terracap apresente a revisão do documento.

## **7. CLÁUSULA OITAVA — DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**7.1.** Caberá à Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH, no uso de suas atribuições, fiscalizar e monitorar o andamento de todas as obrigações assumidas pela Terracap neste Termo de Compromisso.

7.2. Como forma de dar plena publicidade a terceiros das obrigações aqui assumidas pelas partes signatárias, o extrato do presente Termo de Compromisso será objeto de publicação no Diário Oficial do Distrito Federal — DODF, sendo condição indispensável para sua eficácia. A publicação será providenciada pela Terracap, às suas expensas, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura.

#### **CLÁUSULA NONA - DO FORO**

8.1. As partes elegem o foro do Distrito Federal, com exclusão de qualquer outro, para dirimir qualquer controvérsia originária do presente Termo.

E, por estarem ajustadas, as partes firmam o presente Termo em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas que também o assinam.”

**Doc. 9:** No dia 29.08.2017, o Juiz da Vara do Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal proferiu sentença nos autos da Ação de Procedimento Comum Cível nº 2017.01.1.046060-3 movida pela AMORVILLE contra TERRACAP e determinou o seguinte:

**“Em face do exposto, defiro parcialmente a tutela de urgência, apenas para suspender a cláusula de restrição à participação no procedimento de venda direta pelos ocupantes que já sejam proprietários de outros imóveis ou que ainda não tenha edificado em unidades previamente adquiridas no comércio clandestino, mantendo-se, no mais, o prosseguimento do necessário processo de regularização da ocupação urbana mencionada nos autos.”**

**Doc. 10:** No dia 24.10.2017, o Juiz da Vara do Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal acolheu os Embargos de Declaração opostos pela AMORVILLE e determinou o seguinte:

**“Em face do exposto, acolho parcialmente os embargos interpostos pela parte autora, para**

**estender os efeitos da liminar parcial às pessoas jurídicas eventualmente ocupantes de lotes no parcelamento a ser ‘regularizado’, de modo a autorizar a sua participação no procedimento de venda direta atualmente promovido pela ré sobre o ‘Condomínio’ Ville de Montagne.”**

**Doc. 11:** No dia 24 de março de 2022, a 8ª Turma Cível do TJDF, levou a julgamento os recursos de apelação interpostos pela AMORVILLE e pela TERRACAP, e naquela ocasião, expediu o acórdão nº 1409173, pelo qual, com base em outra fundamentação jurídica, assegurou aos associados do Condomínio Ville de Montagne o direito de aquisição dos lotes de terrenos regularizados aquelas pessoas que eventualmente sejam proprietárias de outro imóvel, que não tenha edificado em unidades previamente adquiridas no mercado informal, inclusive assegurando o direito de pessoas jurídicas participarem do processo de venda direta e absolveu a AMORVILLE da multa fixada em seu desfavor pelo juiz de primeiro grau.

**Doc. 12:** A TERRACAP, no dia 31/03/2022, opôs embargos de declaração, em face do acórdão nº 1409173, da 8ª Turma Cível (APC 0009509-36.2017.8.07.0018) os quais, na seção 7 de junho de 2022 foram conhecidos e não providos, a unanimidade.

**Doc. 13:** Na data de 29 de junho de 2022, a TERRACAP, interpôs recurso especial, visando a reforma do acórdão nº 1409173, da 8ª Turma Cível (APC 0009509-36.2017.8.07.0018).

Brasília, 29 de setembro de 2022

MÁRIO GILBERTO DE OLIVEIRA

OAB/DF 4.785

**Doc. 7:**

da área do parcelamento do solo urbano denominado Condomínio Ville de Montagne está inserida dentro da área maior com 202 alqueires