

TERMO DE COMPROMISSO Nº 02/2017, PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, URBANÍSTICA E AMBIENTAL DO TRECHO 1, DO SETOR HABITACIONAL SÃO BARTOLOMEU, QUE ENTRE SI CELEBRAM O DISTRITO FEDERAL, A TERRACAP, O IBRAM E A AGEFIS.

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 111.001.327/2007

CONSIDERANDO os princípios constitucionais do direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

CONSIDERANDO que a regularização fundiária urbana e a oferta de novas habitações são os pilares da política habitacional, fundamentais para garantir o direito constitucional de moradia, e que a regularização é um instrumento eficaz na solução, ou quando menos, na minimização das agressões ambientais e urbanísticas decorrentes da ocupação irregular do solo;

CONSIDERANDO que a regularização fundiária propicia a transformação da economia informal em economia formal, beneficiando os moradores com a regularização de suas moradias, concedendo-lhes novos direitos, como, por exemplo, a segurança à posse da área que ocupam há anos e o acesso ao crédito para melhoria na habitação, incrementando, assim, a economia do país;

CONSIDERANDO que a regularização fundiária permite ao Poder Público local a realização de investimentos, dotando as áreas regularizadas de serviços urbanos e de infraestrutura, de modo a melhorar a qualidade de vida dos seus ocupantes, e reinseri-los na cidade legal, resgatando cidadania;

CONSIDERANDO que a regularização fundiária, a par de todos os benefícios acima mencionados, constitui-se de uma imposição legal, implicando, como tal, em obrigações a serem cumpridas por todos os envolvidos, seja o poder público, os moradores e o proprietário;

CONSIDERANDO as disposições sobre a política de desenvolvimento urbano da Constituição Federal, regulamentada pelo Estatuto da Cidade - Lei Federal n.º 10.257/01, e nas demais legislações afetas: Lei Federal n.º 11.977/09; Lei Federal n.º 12.651/2012; Lei Complementar n.º 803/09, atualizada pela Lei Complementar n.º 854/12, que aprovou o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, que contempla no Capítulo IV - DAS ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL, a Seção IV - Da Estratégia de Regularização Fundiária Urbana e, ainda, Termo de Ajustamento de Conduta - TAC MPDFT/DF/002/2007.

CONSIDERANDO que o Setor Habitacional São Bartolomeu é formado por terras públicas pertencentes à Terracap e de Particulares, classificadas no PDOT como

Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II, e definido como setor habitacional de regularização, sendo constituído por Áreas de Regularização e Áreas de Oferta Habitacional;

CONSIDERANDO que o Trecho 1 do Setor Habitacional São Bartolomeu, é parte da Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE São Bartolomeu, e foi objeto de estudos urbanísticos e ambientais para regularização das ocupações iniciados em 1996; de projeto de urbanismo elaborados no ano de 2000, teve a emissão de Diretrizes Urbanísticas emitidas para a região de São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião – DIUR nº 006/2014; a emissão da Licença Prévia nº 644/1998, e da Licença de Instalação Corretiva nº 056/2014, emitida em 02 de outubro de 2014;

CONSIDERANDO que para fins de projeto as terras inseridas no Setor Habitacional São Bartolomeu foram distribuídas em Trechos em função da propriedade, sendo os Trechos 1 e 2 pertencentes à Terracap e o Trecho 3 pertencente à Particulares, havendo a definição da Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE São Bartolomeu somente nos Trechos 1 e 3, sendo o Trecho 2 classificado como Área de Oferta Habitacional pelo PDOT;

CONSIDERANDO que o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal estabelece na TABELA 2A DO ANEXO II – SETORES HABITACIONAIS DE REGULARIZAÇÃO, que o Setor Habitacional São Bartolomeu deverá possuir densidade baixa, entre 15 (quinze) até 50 (cinquenta) habitantes por hectare e 10 (dez) por cento de sua área, destinadas a Equipamentos Urbanos – EU, Equipamentos Comunitários – EC e Espaços Livres de Uso Público – ELUP;

CONSIDERANDO que nas normas estabelecidas pelo Rezoneamento Ambiental e no Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu, aprovadas pela Lei n.º 5.344, de 19 de maio de 2014, a área ocupada pelo Trecho 1 do Setor Habitacional São Bartolomeu é classificada como Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ;

CONSIDERANDO que a ZOEQ tem como objetivo a qualificação das ocupações residenciais irregulares existentes, a oferta de novas áreas habitacionais e a compatibilização do uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos;

CONSIDERANDO que nas normas fixadas para a ZOEQ, é permitido o uso predominantemente residencial de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana;

CONSIDERANDO que o tempo decorrido entre o início dos estudos e projetos e a presente atualização do Projeto de Urbanismo do Trecho 1 do Setor Habitacional São Bartolomeu, resultaram na consolidação da ocupação e seu adensamento, assim como, na alteração das normas urbanísticas e ambientais para o licenciamento do parcelamento;

CONSIDERANDO que o Distrito Federal, buscando resgatar o ordenamento da cidade e integrar o direito à moradia e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, à política habitacional, da qual a regularização urbana é um dos componentes, instituiu a formalização de instrumentos de compromisso com os responsáveis pelo processo de regularização de parcelamentos, quando necessário assegurar o cumprimento das normas

*[Handwritten signatures]* 2

estabelecidas pela legislação vigente, como instrumento para viabilização dos licenciamentos;

**CONSIDERANDO** que o presente Termo de Compromisso visa estabelecer obrigações e responsabilidades referentes às providências de caráter urbanístico e ambiental, necessárias à aprovação do projeto de parcelamento do Trecho 1 do Setor Habitacional São Bartolomeu;

**CONSIDERANDO** que o presente Termo de Compromisso possui força de título extrajudicial, a teor do § 2º art. 62 da Lei 11.977/2009;

**CONSIDERANDO** que a Lei n.º 11.977/2009, não disciplina o conteúdo do Termo de compromisso;

**CONSIDERANDO** que a Lei n.º 9.605/1998, que dispõe sobre as sanções penais e administrativas ambientais, contém dispositivos que detalha o conteúdo do termo de compromisso, devendo ser aplicada de forma subsidiária, naquilo que couber, as prescrições do art.79-A da referida legislação;

**CONSIDERANDO** o Parecer n.º 807/2015 – PRCON/PGDF, de 01.09.2015, aprovado em 25.09.2015, no Processo Administrativo n.º 111.001.327/2007.

**CONSIDERANDO** o Parecer n.º 0792/2015 – ACJUR, de 15.12.2015, aprovado em 16.12.2015, no Processo Administrativo n.º 111.001.327/2007.

**CONSIDERANDO** finalmente, a Decisão n.º 394 da Diretoria Colegiada da Terracap, Sessão 3080ª, datada de 22/06/2016 que aprovou a celebração de Termo de Compromisso entre a Terracap, a SEGETH, AGEFIS, e IBRAM, no Processo Administrativo n.º 111.001.327/2007.

O DISTRITO FEDERAL, aqui designado DF, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 06.354.468/000160, com sede no Palácio do Buriti, situado na Praça do Buriti, Brasília/DF, por intermédio da SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO, aqui designada SEGETH, órgão da Administração Direta do Distrito Federal, com sede no SCS, Quadra 06, Bloco A, Lotes 13/14, Brasília/DF, CEP 70306-918, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.342.553/0001-58, neste ato representada por seu Secretário de Estado, Sr. THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE, Arquiteto e Urbanista, portador da cédula de identidade RG n.º 1.897.679, expedida pela SSP/DF e inscrito no CPF sob o n.º 904.399.371-91, residente e domiciliado em Brasília/DF, COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, aqui designada como TERRACAP, inscrita perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas CNPJ sob o n.º 00.359.877/0001-73, com sede no SAM – Bloco “F” Edifício Sede – Brasília – DF, neste ato representada por seu Presidente, Sr. JÚLIO CESAR DE AZEVEDO REIS, Engenheiro Agrimensor, portador da cédula de identidade n.º 7.470.861 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob n.º 058.768.636-70, residente e domiciliado nesta Capital, o INSTITUTO BRASÍLIA AMBIENTAL – IBRAM, inscrito perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas CNPJ sob o n.º 08.915.353/0001-23, com sede no sepn 511 – Bloco C, Edifício Bittar, 2º andar – Brasília – DF, CEP 70.750-543, neste ato representado por seu Diretor Presidente, Sra. JANE VILAS BÔAS, portadora da cédula de identidade n.º 64.568 – SSP/AC, inscrita no CPF/MF sob n.º 078.766.612-20; AGÊNCIA DE FISCALIZAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL – AGEFIS, inscrita perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas CNPJ sob o n.º 09.626.988/0001-73, com sede no Edifício Brasília Imperial – SHN – Quadra 02, Bloco K, S/n.º, Asa Norte, Brasília – DF, CEP 70.702-000,

neste ato representado por seu Presidente, Sra. BRUNA MARIA PERES PINHEIRO, portadora da cédula de identidade nº 879.420 - SSP/DF, inscrita no CPF/MF sob nº 328.631.521-49, com fundamento nos Princípios Constitucionais do direito social à moradia, do pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e do direito ao meio ambiente

ecologicamente equilibrado, têm entre si, justo e acordado o presente TERMO DE COMPROMISSO que tem por objeto a garantia do cumprimento do percentual mínimo de áreas públicas necessárias à regularização fundiária, urbanística e ambiental do Setor Habitacional São Bartolomeu, na forma das cláusulas e condições que se seguem.

## 1. 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 a garantia do pleno atendimento das exigências ambientais e urbanísticas previstas na legislação vigente para fins de regularização fundiária urbanística e ambiental do Trecho 1 do Setor Habitacional São Bartolomeu – SHSB. Anexo I (mapa do SHSB com os Trechos) e Anexo II (mapa do Trecho 1 do SHSB destacando o projeto objeto de registro imediato e a Área de Parcelamento Condicionado - APC).

1.2. São disciplinados por este Termo de Compromisso:

1.2.1. Elaboração de Estudo Ambiental Complementar para definição dos limites das APP de declividade e de nascente, e identificação das ocupações que deverão ser removidas.

1.2.2. Elaboração, aprovação e execução de Plano de Recuperação de Áreas Degradadas - PRAD.

1.2.3. Adoção de medidas para a remoção das ocupações situadas em APP, caso necessário.

## 2. CLÁUSULA SEGUNDA — DA ABRANGÊNCIA

2.1. O presente Termo de Compromisso se refere ao licenciamento ambiental e à aprovação do Projeto Urbanístico de Regularização, URB- RP 051/12, referente a área licenciada do Trecho 1 do SHSB, não substituindo o processo de licenciamento ambiental e urbanístico necessário à regularização da Área de Parcelamento Condicionado – APC existente no Trecho 1 do setor.

2.2. A conclusão de todo o processo de regularização urbanística, ambiental e fundiária do Trecho 1 do SHSB se dará com a publicação dos decretos de aprovação dos projetos pelo Governador do Distrito Federal e com o registro do parcelamento no Ofício competente.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS COMPROMISSOS DA TERRACAP, DO INSTITUTO BRASÍLIA AMBIENTAL – IBRAM E DA AGÊNCIA DE FISCALIZAÇÃO – AGEFIS.

### 3.1. COMPROMISSOS DA TERRACAP

3.1.1. Criar unidades imobiliárias destinadas a Equipamentos Públicos Urbanos - EPU, a Equipamentos Públicos Comunitários - EPC, bem como a destinar área

para Espaços Livres de Uso Público – ELUP, em terras de sua propriedade no Trecho 2 do SHSB, para atendimento ao déficit de áreas públicas, necessário à aprovação do Projeto de Urbanismo de Regularização URB-RP051/12, que corresponde a parte licenciada do Trecho 1 do Setor Habitacional São Bartolomeu .

3.1.2. Criar unidades imobiliárias destinadas a Equipamentos Públicos Urbanos - EPU, a Equipamentos Públicos Comunitários - EPC, bem como a destinar área para Espaços Livres de Uso Público – ELUP, em terras de sua propriedade no Trecho 2 do SHSB, para atendimento ao percentual de áreas públicas, necessário à aprovação do Projeto de Urbanismo de Regularização da Área de Parcelamento Condicionado - APC, passível de regularização, a ser definida após finalização do estudo ambiental complementar a ser realizado para a APC.

3.1.3. Elaborar o Projeto de Urbanismo da Área de Parcelamento Condicionado – APC do Trecho 1 do SHSB, no valor estimado de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), que deverá ser encaminhado à SEGETH no prazo de 04 (quatro) meses após a aprovação do estudo ambiental complementar para APC pelo órgão competente e a notificação da Terracap.

3.1.4. Elaborar o estudo ambiental complementar – risco geotécnico, sobre as ocupações localizadas na zona de alto risco (mapa folha11 - Anexo EIA) e ocupações consolidadas situadas em Áreas de Parcelamento Condicionado – APC, no valor de R\$ 149.500,00 (cento e quarenta e nove mil e quinhentos reais), e submetê-lo ao órgão ambiental competente para aprovação no prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da emissão do Termo de Referência a ser emitido pelo IBRAM/DF.

3.1.5. Elaborar o programa de Educação Ambiental, no prazo de 06 (seis) meses a contar da publicação do presente instrumento e executá-lo no prazo de 06 (seis) meses após aprovação pelo órgão ambiental competente, contabilizando o valor estimado de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

3.1.6. Elaborar o Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD para as áreas que deverão ser desocupadas e recuperadas localizadas em área de risco geotécnico e APC, no prazo de 06 (seis) meses a contar da aprovação do Estudo Ambiental Complementar – risco geotécnico, sobre as ocupações localizadas na zona de alto risco, no valor estimado de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) e executá-lo no prazo de 06 (seis) meses após aprovação pelo órgão ambiental competente, contabilizando o valor estimado de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

3.1.7. Elaborar o Projeto de Drenagem Pluvial, no valor estimado de R\$ 167.000,00 (cento e sessenta e sete mil reais), e execução das obras de drenagem pluvial, no valor estimado de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) e as complementações das demais obras de infraestrutura do Trecho 1 do SHSB, no prazo de 48 (quarenta e oito) meses a partir do registro cartorial do parcelamento com recursos do empreendedor.

3.1.8. Definir após registro cartorial, em instrumento próprio e segundo as diretrizes estabelecidas no TAC nº 02/2007 e legislação vigente, os critérios de comercialização das unidades imobiliárias do parcelamento.

3.1.9. Estabelecer como obrigação por parte do adquirente, no Contrato de Compra e Venda da unidade imobiliária do parcelamento, a apresentação do habite-se da edificação para efeito de cumprimento do contrato.

### **3.2. COMPROMISSOS DO INSTITUTO BRASÍLIA AMBIENTAL – IBRAM**

3.2.1. Analisar o Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD, relativo às áreas não passíveis de regularização situadas na Área de Parcelamento Condicionado - APC, no prazo 03 (três) meses da data de entrega do estudo pelo órgão competente.

3.2.2. Analisar o programa de Educação Ambiental no prazo de 06 (seis) meses da data de entrega do estudo pelo órgão competente.

3.2.3. No caso de exigências nos procedimentos ambientais, impostas pelo IBRAM, o prazo zera e volta a contar quando à TERRACAP cumprir a exigência.

### **3.3. COMPROMISSOS DA AGENCIA DE FISCALIZAÇÃO - AGEFIS**

3.3.1. Exercer o poder de polícia sempre que necessário à adequação da realidade ao Projeto de Urbanismo de Regularização aprovado, como por exemplo, a remoção de edificações e desobstrução de vias ou áreas públicas.

### **3.4. COMPROMISSOS CONJUNTOS – DA TERRACAP, DO INSTITUTO BRASÍLIA AMBIENTAL – IBRAM E DA AGÊNCIA DE FISCALIZAÇÃO – AGEFIS.**

3.4.1. Adotar as providências administrativas e judiciais necessárias para promover a remoção das edificações localizadas em APP que não sejam passíveis de regularização, no prazo de 06 (seis) meses após a aprovação do PRAD pelo órgão competente e notificação da Terracap.

3.4.2. Desobstruir, cercar e sinalizar as áreas destinadas à instalação de equipamentos públicos, urbanos e comunitários, e espaços livres de uso público, promovendo a adequação da situação fática ao Projeto Urbanístico de Regularização aprovado, no prazo de 06 (seis) meses a partir do registro do parcelamento, promovendo o seu monitoramento periódico.

3.4.3. Garantir a implantação das obras de infraestrutura em sintonia com os projetos executivos aprovados.

### **4. CLÁUSULA QUARTA – DAS PENALIDADES**

4.1. Na hipótese de omissão injustificada, devidamente apurada pela SEGETH, no cumprimento dos compromissos assumidos, será cominada multa pecuniária no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por mês ao órgão que der causa, que não poderá ultrapassar o valor dos investimentos com os estudos e obras realizados na Área de Parcelamento Condicionado – APC.

4.2. Os órgãos inadimplentes serão comunicados mediante notificação pela SEGETH.

4.3. Na hipótese de descumprimento imotivado, a SEGETH adotará as providências necessárias para a apuração de responsabilidade administrativa, mediante encaminhamento de requerimento fundamentado à Controladoria Geral do Distrito Federal.

4.4. O valor apurado em decorrência da multa aplicada será destinado ao Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – FUNDURB, nos termos do art. 2º e seguintes da Lei Complementar n.º 800, de 27 de 2009.

#### 5. CLÁUSULA QUINTA — DOS PRAZOS

5.1. O prazo de vigência deste Termo de Compromisso, em função da complexidade das obrigações nele fixadas será de 03 anos (três) anos, podendo ser prorrogado por igual período.

5.2. Eventuais atrasos no cumprimento de compromissos assumidos pela Terracap neste Termo, decorrentes de demora por parte dos órgãos responsáveis pela emissão de termos de referência, análise e aprovação de estudos e projetos, e emissão de licenças, não poderão gerar aplicação de sanções à empresa.

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 cartorial do projeto de regularização do Setor Habitacional São Bartolomeu Trecho 1, URB-RP 051/12 e, com periodicidade semestral a partir dessa data, a Terracap encaminhará à Segeth, bem como ao Ministério Público, por meio da Procuradoria Distrital dos Direitos do Cidadão, relatório do cumprimento das obrigações assumidas no presente instrumento.

#### 7. CLÁUSULA SÉTIMA — 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 neste Termo de Compromisso, notificando o órgão responsável para a correção de possíveis irregularidades.

7.2. Para eficácia e plena publicidade em relação a terceiros, das obrigações aqui assumidas pelas partes signatárias, o extrato do presente Termo de Compromisso será publicado no Diário Oficial do Distrito Federal — DODF, a ser providenciado pela Terracap e às suas expensas, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura.

7.3. No momento do registro do Projeto de Urbanismo de Regularização – URB-RP 051/12, este Termo de Compromisso deverá ser parte integrante da documentação encaminhada ao registro imobiliário para fins de arquivamento.

#### 8. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA PUBLICAÇÃO

8.1. O presente Termo de Compromisso será publicado no Diário Oficial do Distrito Federal sob a responsabilidade da TERRACAP.

#### 9. CLÁUSULA OITAVA - DO FORO

9.1. 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 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas que também o assinam.

Brasília, 31 de março de 2017.



THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE

Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação



JULIO CÉSAR DE AZEVEDO REIS

Presidente da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap



JANE VILAS BÔAS

Presidente do Instituto Brasília Ambiental – IBRAM



BRUNA MARIA PERES PINHEIRO

Presidente da Agência de Fiscalização do Distrito Federal – AGEFIS

TESTEMUNHAS:

1. FLÁVIO VICTOR SARAIVA DE SOUZA

2. FRANCISCA FERREIRA DE SENA OLIVEIRA