



**TERMO DE COMPROMISSO n° 01/2008-DF**

Pelo presente instrumento, nos termos do art 5º, § 6º, da Lei n.º 7.347, de 24 de julho de 1985, de um lado o **DISTRITO FEDERAL**, neste ato representado pelo Sr. **GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, JOSÉ ROBERTO ARRUDA**, portador do C.P.F. n° 215.195.796/91, doravante denominado **COMPROMITENTE** e de outro lado, as empresas **REAL ENGENHARIA LTDA.**, CNPJ n°00.695.049/0001-06 e **REAL ENGENHARIA 002 SPE LTDA**, CNPJ n°09.463.243/0001-30, representadas neste ato pelo Sr. Eduardo Rogério de Paiva, R.G. n° 2867 CREA-DF, **POLIMAQ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ n°09. 069.942/0001-09, representada neste ato pelo Sr. Rodrigo Rocha de Faria, R.G.n° 914.489 SSP/DF, **ILHAS MAURÍCIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A – SPE**, CNPJ n°09.078.132/0001-00, representada neste ato pelo Sr. Eduardo de Oliveira Villela, R.G. n° 5578 CREA-DF,, **CONSTRUTORA VILELA E CARVALHO**, CNPJ n°00.043.471/0001-87, representada neste ato pelo Sr. Eduardo de Oliveira Villela, R.G. n° 548759 **JTA INVESTIMENTOS**, CNPJ n°09.569371/0001-63, r1. apresentada neste ato pela Sra.Tatiana dos Santos Ferreira Lebeis, R.G. n° 784.882 **ALFA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, representada pela empresa **JC GONTIJO S. A.**, CNPJ n°06.056.990/0001-66, representada neste ato pelo Sr.Rodrigo Ferreira Nogueira, R.G. n° 288.289 e **EMPLAVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIAS**, CNPJ n°00.670.232/0001-57, representada neste ato pelo Sr.Gil Pereira, CPF. n° 175.742.186-68 , e **ICD Investimentos imobiliários**, CNPJ n° 09.408.969/ 0001-70, representada neste ato pelo Sr.Christian Bernard Almeida Basevi, R.G. n° 588.784 SSP/DF, todas empreendedoras com projetos no Setor de Garagens e Concessionárias de Veículos – SGCV, e no Setor de Múltiplas Atividades Sul – SMAS trecho 1, na Região Administrativa do Guará – RA-X, doravante denominadas **COMPROMISSÁRIAS**, tendo como

Termo de compromisso

TESTEMUNHAS o Excelentíssimo sr. **Secretário de Estado de Obras** do Distrito Federal **MARCIO EDVANDRO ROCHA MACHADO**, o Excelentíssimo sr. **Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente** do Distrito Federal **CÁSSIO TANIGUCHI**, e o sr. **ADALBERTO CLEBER VALADÃO** presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal – ADEMI/DF, celebram neste ato **TERMO DE COMPROMISSO**, mediante as seguintes cláusulas:

**CONSIDERANDO** que Brasília é a capital federal;

**CONSIDERANDO** que Brasília é um bem cultural inscrito na Lista do Patrimônio Mundial da UNESCO em 11.12.1987 e tombado pelo IPHAN em 14.03.1990, sendo dever do Poder Público e da coletividade defendê-la e preservá-la para as presentes e futuras gerações;

**CONSIDERANDO** que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Governo do Distrito Federal tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes (art. 182 c/c art. 32 §1º da Constituição Federal);

**CONSIDERANDO** a necessidade de implementação de uma política de preservação de Brasília, como exemplo da atuação do Poder Público, de forma integrada, urgente e coordenada envolvendo todos os órgãos da Administração Pública em parceria com a Sociedade organizada do Distrito Federal, com vistas à preservação desta Capital;

**CONSIDERANDO** que a Lei Complementar nº 733 de 13 de dezembro de 2006 dispõe sobre o Plano Diretor Local da Região Administrativa do Guará – R.A. X libera os gabaritos em alturas não compatíveis com a área de amortecimento definida no tombamento de Brasília;

**CONSIDERANDO** que o Distrito Federal, através do Decreto nº 29.519 de 18 de setembro de 2008 suspendeu, em caráter temporário, a aprovação de novos projetos e a concessão de alvarás de construção nos setores acima referenciados da Região Administrativa do Guará – RA X, bem como anulou os já expedidos pela Administração Regional do Guará.

**CONSIDERANDO** que a política de desenvolvimento sustentável adotada pelo Governo do Distrito Federal é orientada para assegurar a distribuição justa, entre toda a

população, dos ônus e benefícios decorrentes do desenvolvimento social e econômico, permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização, mediante o uso de instrumentos urbanísticos diversificados, quando de interesse público e compatível com a observância das funções sociais da cidade (art. 7º incisos V e VI da LC 733/2006)

**CONSIDERANDO** ainda que o desenvolvimento urbano da Região Administrativa do Guará é orientado para contribuir com a preservação do patrimônio tombado de Brasília de maneira a evitar e mitigar impactos negativos da RA X sobre a área tombada;

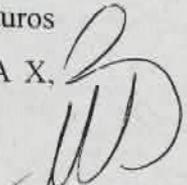
**CONSIDERANDO** que o planejamento urbano no Distrito Federal é regulado pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT- aprovado pela Lei Complementar nº 17 de 28 de janeiro de 1997, que propõe promover o adensamento do uso e da ocupação do solo ao longo da linha do metrô e nas proximidades dela, desde que avaliadas as condições de desenvolvimento ambientalmente equilibrado e sustentável (art. 19 da LC 17/1997).

**CONSIDERANDO** os termos da legislação que rege a matéria no âmbito do Distrito Federal (artigos 32 e 182, § 1º, da Constituição Federal, art. 319, da Lei Orgânica do Distrito Federal, Lei Complementar nº 17 de 28 de janeiro de 1997, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006 – Plano Diretor Local da Região Administrativa do Guará – RA X, , Lei nº 2.105, de 08 de outubro de 1998, visando dar efetividade a suas disposições urbanísticas;

**CONSIDERANDO** que é interesse das partes a consecução dos objetivos, estratégias e diretrizes acima elencados,

## RESOLVEM

Celebrar o presente **TERMO DE COMPROMISSO**, o qual visa garantir a execução de procedimentos e ações, inclusive obras de infra-estrutura, de maneira a minimizar possíveis impactos ao meio ambiente natural ou construído gerados pelos futuros empreendimentos a serem incorporados na Região Administrativa do Guará – RA X, mediante os seguintes termos:



**CAPÍTULO I – DO OBJETO E DAS OBRIGAÇÕES DAS  
COMPROMISSÁRIAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA.** - O presente TERMO DE COMPROMISSO tem por objeto estabelecer as obrigações das COMPROMISSÁRIAS e do Distrito Federal quanto aos procedimentos, aos estudos pertinentes e à execução de obras e serviços que minimizem os impactos urbanísticos e ambientais decorrentes da implantação dos empreendimentos e demais exigências apontadas pelo órgão gestor do planejamento urbano e do meio ambiente.

**CLÁUSULA SEGUNDA** – As compromissárias comprometem-se a construir 2 (dois) trechos de obras viárias, correspondentes a aproximadamente 4 (quatro) quilômetros, sendo o primeiro trecho correspondente a ligação entre a Estrada Setor Policial Sul – ESP - até o viaduto de cruzamento com a Estrada Parque Indústria e Abastecimento – EPIA- e o segundo trecho entre o viaduto da EPIA e a ponte sobre o córrego do Guará, conforme planta anexa a este Termo, a ser executada de acordo com projeto de sistema viário do Governo do Distrito Federal.

II. Será elaborado, às expensas das compromissárias, o Estudo de Impacto de Vizinhança -EIV – para a área indicada no anexo deste Termo, conforme o artigo 87 da Lei Complementar nº 733/2006, abrangendo os setores SMAS trechos 1 e 2 e SGCV, para avaliar as repercussões significativas dos empreendimentos na sua área circunvizinha, em especial sobre o tráfego da via EPIA e quanto à necessidade de reforços nas redes de infra-estrutura.

III. As compromissárias igualmente comprometem-se com a contratação, elaboração e execução de estudo ambiental que atenda as exigências dos Termos de Referência a serem emitidos pelo IBRAM, que compreenda, no mínimo, os empreendimentos localizados no SGCV e SMAS trecho 1.

**CLAUSULA TERCEIRA.** As compromissárias assumem, na assinatura deste Termo, o compromisso de cumprir as recomendações do EIV e do estudo ambiental, conforme

estabelecido no inciso I da cláusula IV, sendo tais estudos submetidos à avaliação pelos órgãos competentes do Governo do Distrito Federal.

II. As compromissárias respeitarão, em seus respectivos projetos de arquitetura, a altura máxima de 34 (trinta e quatro) metros, definida pelo Governo do Distrito Federal, altura essa baseada nos estudos que deram origem à Lei Complementar nº 733/2006, de acordo com recomendação do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.

III. Para o cumprimento do inciso II da Cláusula Terceira, os projetos de arquitetura apresentados anteriormente que necessitarem ser ajustados, serão submetidos a novo exame e aprovação pela Administração Regional do Guará.

- a) As compromissárias comprometem-se a fornecer aos adquirentes dos imóveis dos empreendimentos aprovados a cópia deste Termo de Compromisso.
- b) somente serão emitidas as cartas de habite-se dos empreendimentos após a execução das redes de infra-estrutura e demais intervenções necessárias decorrentes dos empreendimentos.

#### **CLAUSULA QUARTA – Dos custos**

I. Os custos das obras indicadas pelos Estudos de Impacto de Vizinhança, e pelos estudos ambientais, uma vez verificada a necessidade da ampliação das redes de infraestrutura (água, esgoto e drenagem pluvial) e intervenções necessárias no sistema viário decorrentes dos empreendimentos, serão arcados pelos empreendedores das áreas que especifica, tendo como valor estimado R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), em favor do Distrito Federal e suas empresas públicas,

II. Os custos decorrentes do cumprimento do disposto nas cláusulas segunda e terceira abrangerão todos os procedimentos necessários para obtenção da aprovação do estudo e para a execução das obras, e serão de responsabilidade das compromissárias, mesmo que ultrapassem o valor estimado no inciso anterior.

#### **CAPÍTULO II – DAS OBRIGAÇÕES DO GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

**CLÁUSULA QUINTA**–. O Distrito Federal, por meio da Administração Regional do Guará, subordinada à Coordenadoria das Cidades, fará novo exame dos projetos de arquitetura a serem reapresentados pelas compromissárias, se necessário, e

compromete-se a conceder os respectivos alvarás num prazo máximo de 15(quinze) dias a partir da entrada dos projetos na unidade administrativa.

II. No caso do lote C do SMAS trecho 1, o Instituto Brasília Ambiental – IBRAM – expedirá a licença de instalação desde que cumpridas as condicionantes especificadas na licença prévia do empreendimento, expedida em 15 de agosto de 2008, e demais exigências legais.

III. O Instituto Brasília Ambiental – IBRAM – avaliará o estudo ambiental e emitirá parecer, obedecendo aos dispositivos da legislação ambiental.

IV. O Governo do Distrito Federal, por meio da SEDUMA, avaliará o EIV elaborado pelas compromissárias.

**CLAUSULA SEXTA** – O Distrito Federal, por meio da Secretaria de Estado de Obras será responsável pela fiscalização das obras descritas no item I da Cláusula Segunda, e a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – SEDUMA – fiscalizará o cumprimento do disposto nos itens II e III da mesma cláusula e na Clausula Terceira do presente instrumento, conforme os objetivos deste Termo de Compromisso.

**CLÁUSULA SÉTIMA** – O Distrito Federal revalidará, num prazo máximo de 05(cinco) dias, os Alvarás abrangidos pelo Decreto nº 29.519/2008, que estiverem cumprindo o disposto no inciso II da clausula Terceira.

**CLÁUSULA OITAVA** - O Distrito Federal se obriga a publicar integralmente o presente Termo de Compromisso no Diário Oficial do Distrito Federal.

### **CAPÍTULO III – DOS PRAZOS**

**CLÁUSULA NONA** - As compromissárias assumem o compromisso de cumprir com as obrigações constantes do item I da cláusula segunda do presente Termo de Compromisso num prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da expedição da Ordem de Serviço pelo Governo do Distrito Federal para as obras de infraestrutura viária.

A SEDUMA e o IBRAM emitirão os termos de referencia para contratação do EIV e do estudo ambiental necessário num prazo máximo de 30 dias a contar da data de assinatura deste TAC.

I. O prazo para elaboração do EIV e do estudo ambiental será de até 180 dias, a contar da data de emissão dos Termos de Referência dos respectivos estudos.

#### **CAPÍTULO IV – DAS PENALIDADES E RESPONSABILIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DO TERMO**

##### **CLÁUSULA DÉCIMA – das Penalidades**

I. Em caso de descumprimento voluntário e inescusável, pelas Compromissárias, de qualquer uma das obrigações a elas impostas nas Cláusulas deste Termo, deverá o Governo do Distrito Federal, por meio da Secretaria de Estado de Obras, notificá-los, com prazo determinado, judicial ou extrajudicialmente, para que se cumpram as medidas necessárias.

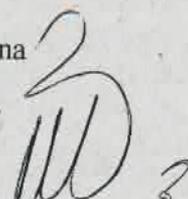
II. Em caso de descumprimento dos prazos estipulados no item I da clausula nona, será cobrado das compromissárias o valor de 1% (um por cento) ao mês, do valor da obra estimado no item I da cláusula quarta, a título de multa.

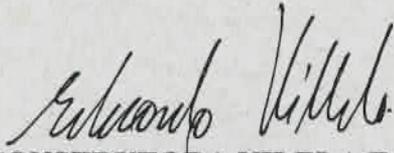
III. Qualquer empresa que desejar aprovar e implantar projetos de arquitetura na área de estudo deverá aderir ao disposto neste TAC, obedecendo às condições aqui estabelecidas e obrigando-se a arcar com os custos de rateio dos valores das obras e ações definidas na clausula segunda.

#### **CAPÍTULO V – DOS EFEITOS LEGAIS DESTE TERMO**

##### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – da eficácia do Termo de Compromisso**

O presente Termo de Compromisso terá eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do art. 5º e § 6º da Lei nº 7.347/85, e art. 585, VII, do Código de Processo Civil.





**CONSTRUTORA VILELA E CARVALHO**

*Jatiana dos Santos Ferreira Lebeis*  
**JTA INVESTIMENTOS**



**EMPLAVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

**ICD INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**Testemunhas:**

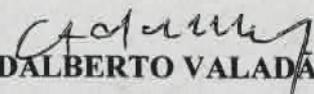


**CASSIO TANIGUCHI**

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente-SEDUMA



**MARCIO EDYANDRO ROCHA MACHADO**  
Secretário de Estado de Obras



**ADALBERTO VALADÃO**  
Presidente da Associação de Dirigentes  
de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

*"Art. 5º. Tem legitimidade para propor a ação principal e a ação cautelar:*

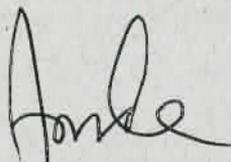
*(...)*

*§ "6º Os órgãos públicos legitimados poderão tomar dos interessados compromisso de ajustamento de sua conduta às exigências legais, mediante cominações, que terá eficácia de título executivo extrajudicial."*

E, por estarem as partes de acordo, firmam o presente Termo em 12 (doze) vias de igual teor.

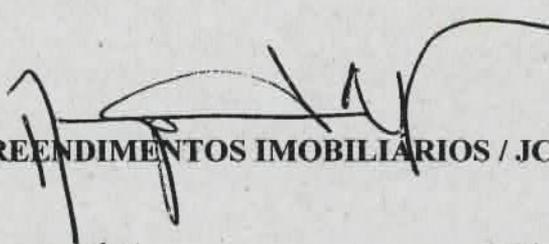
Brasília, 01 de dezembro de 2.008.

**Compromitente:**

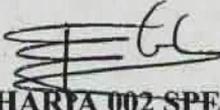
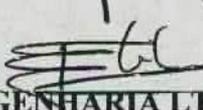


**JOSÉ ROBERTO ARRUDA**  
Governador do Distrito Federal

**Compromissárias:**



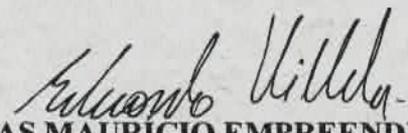
**ALFA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS / JC GONTIJO S. A.**



**REAL ENGENHARIA LTDA - REAL ENGENHARIA 002 SPE LTDA**



**POLIMAQ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES**  
**LTDA.,**



**ILHAS MAURÍCIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

