

Condomínio Ville de Montagne

Setor Habitacional São Bartolomeu



Item 2 do Edital:

**Acompanhamento do Processo
de Regularização do
Condomínio Ville de Montagne**

INTERVENIENTES

Quem vai vender

Quem vai comprar

Ministério Público

PRÉ REQUISITOS (Pilares Fundamentais)

Fundiário

Urbanístico

Ambiental

REGULAMENTAÇÃO p/ Venda Direta

Lei Federal 9262/96 e Lei Distrital 954/95

Na alienação dos lotes, mediante venda direta, a Terracap DEVERÁ promover a avaliação dos lotes com base no preço de mercado, devendo aquela empresa pública deduzir os valores das benfeitorias e a valorização decorrente de implantação de infra-estruturas já realizada pelos ocupantes do loteamento (§2º, art. 4º, da Lei Distrital nº 954/95).

Na seqüência, a Terracap deverá publicar Edital, convocando todos aqueles que preenchem os requisitos previstos no art. 3º, §2º, da Lei Federal nº 9262/96 e art. 5º, incisos I e II, da Lei Distrital nº 954/95, para manifestarem a opção de compra do terreno, mediante venda direta, com base no preço da terra nua, no prazo de 30 (trinta) dias. (art. 3º, §2º e 12, da Lei Federal nº 9262/96 e art. 4º, caput, e §2º da Lei Distrital nº 954/95)

CONTEXTO

30.05.2007	Publicação do TAC 002/2007 - MPDFT: Dispõe sobre a regularização dos parcelamentos do solo no DF.
2º Sem/2007	Movimento para regularizar condomínios na região do Jardim Botânico Etapa 1 (venda direta)
Out/2007	Total de imóveis = 356 lotes, nos condomínios: Portal do Lago Sul, San Diego, Estância Jardim Botânico e Mansões California Valor médio: R\$ 79.000,00, 120 meses, juros de 3% ao ano + IGPM/TR
10.09.2008	Reunião GRUPAR, TERRACAP, AJAB, ÚNICA, VILLE, SOLAR foi decidido: a) Ville será regularizada a área total em uma única etapa. b) Ville faria estudo ambiental (RCA).
Out/2009	AMORVILLE entrega RCA ao GRUPAR

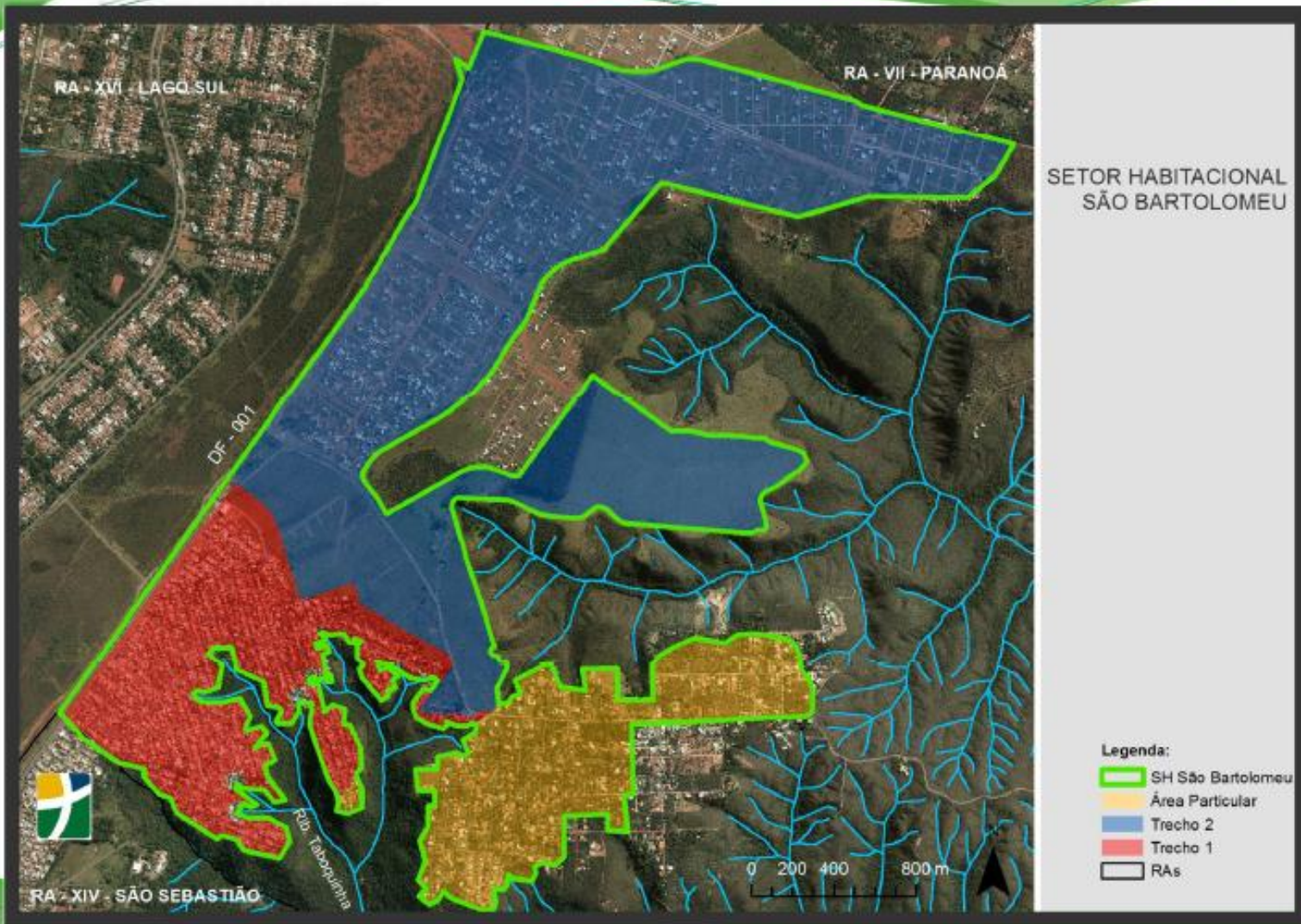
02.10.2014	IBRAM emite Licença de Instalação nº 056/2014 - SHSB, Trecho 1, Quadra 1
06.02.2015	TERRACAP envia para AMORVILLE ofício com LI nº 056/2014
03.03.2015	Reunião com a TERRACAP - Diretor Técnico e de Fiscalização
15.04.2015	TERRACAP envia para AMORVILLE ofício solicitando o RCA
22.04.2015	AMORVILLE entrega cópia do RCA para a TERRACAP
Abril/2015	Reativação da Comissão de Regularização da AMORVILLE
14.05.2015	CONPLAN aprovou os Projetos Urbanísticos de Regularização dos parcelamentos Ville + Solar
21.05.2015	AMORVILLE distribui Comunicado nº 01/2015
Maio/2015	Levantamento da Infraestrutura: CEB, CAESB e NOVACAP
01.06.2015	Reunião com a CAESB: apresentação do Projeto da Rede Coletora de Esgoto
02.06.2015	Reunião com a TERRACAP: Presidente e 2 Diretores
10.06.2015	Reunião com o Condomínio Solar de Brasília
?	TERRACAP faz o registro cartorial do parcelamento
23.06.2015	TERRACAP visita o Ville e o Solar: Presidente e Diretores



Terracap

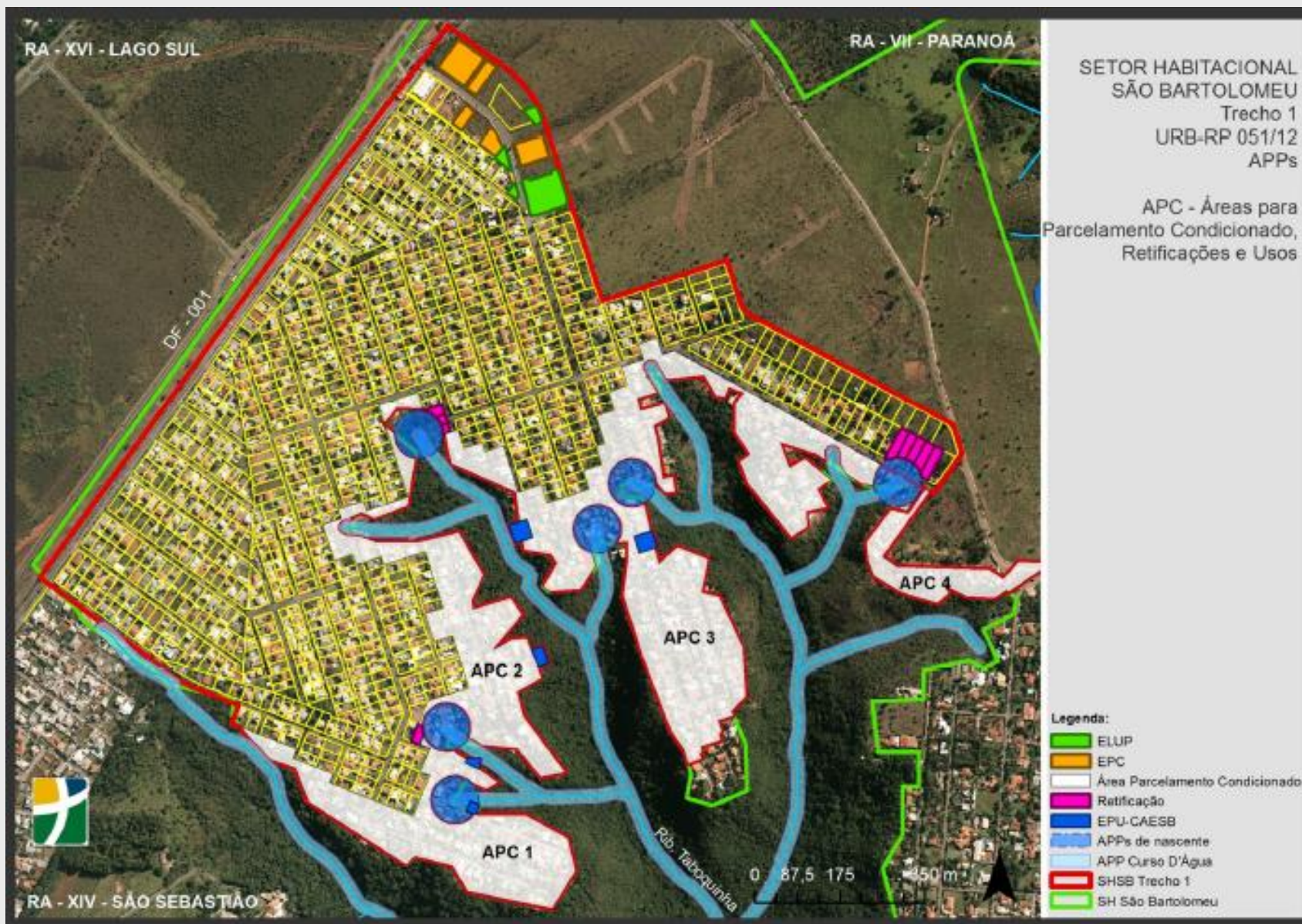
Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

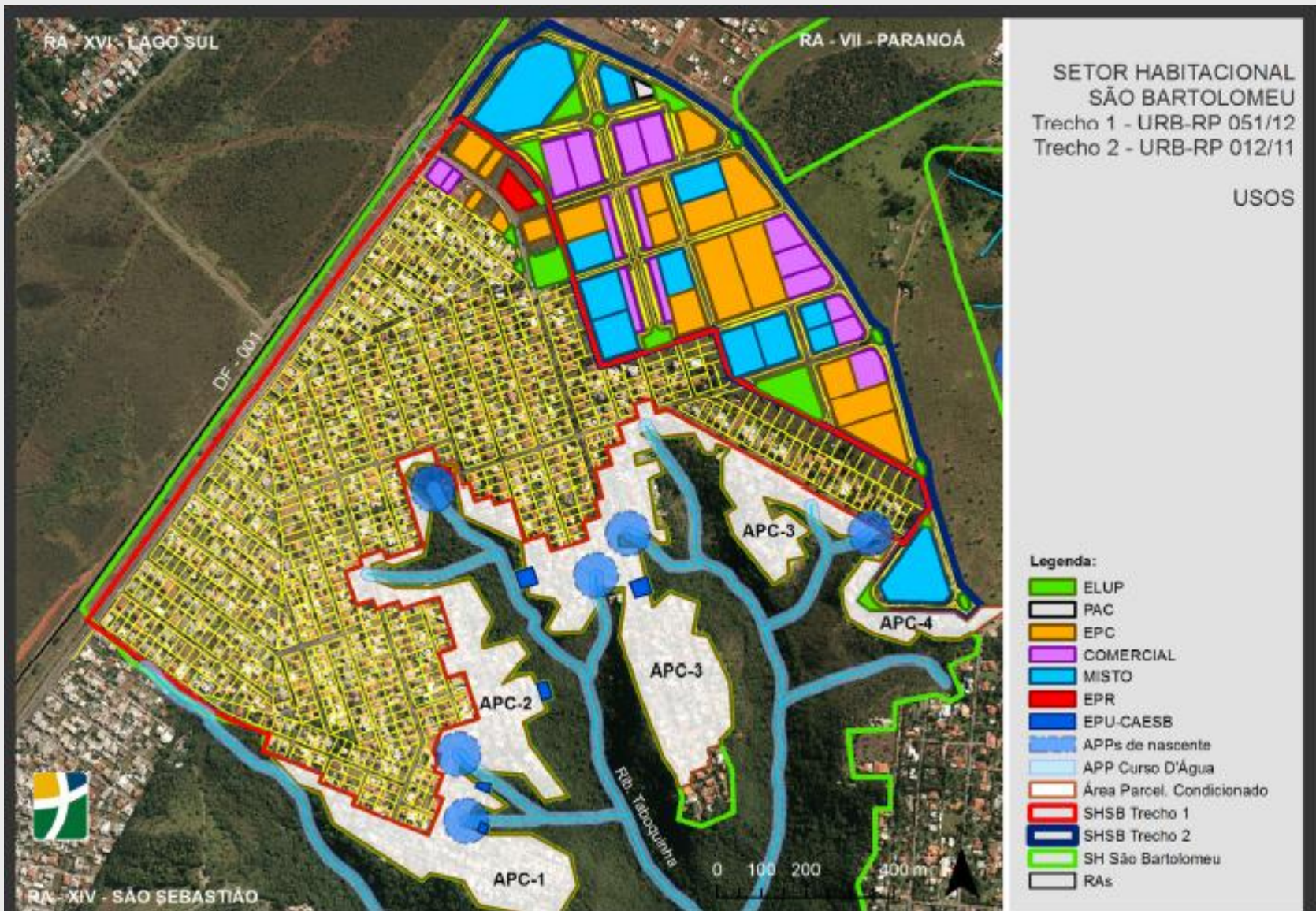
Setor Habitacional São Bartolomeu Cumprimento de Diligências



SITUAÇÕES

- 1 LOTES DA 1ª FASE**
- 2 LOTES DA 2ª FASE - APC-Áreas para Parcelamento Condicionado**
- 3 LOTES EM TERRA PARTICULAR**
- 4 LOTES VAZIOS**
- 5 LOTES COM ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE ESGOTO - CAESB**







Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

FATORES QUE IMPEDEM A APROVAÇÃO DO PROJETO URB-RP 012/11 – Trecho02 Quadra02

- **Rezzoneamento Apa do rio São Bartolomeu – Lei n.º 5344/14;**
 - **Sítio Arqueológico;**
- **Inclusão das Áreas de Parcelamento Condicionado do Trecho I no projeto.**



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Setor Habitacional São Bartolomeu
Cumprimento de Diligências

SETOR HABITACIONAL SÃO BARTOLOMEU

PROPOSTA PARA PLANO DE AÇÃO

1. ÁREAS DAS AÇÕES

- Trecho I
 - Área referente ao Projeto URB51/2012;
 - Área de Parcelamento Condicionado;
- Trecho 2 - Área desocupada



1. DEFINIÇÃO DE AÇÕES/ATIVIDADES, PRAZOS E RESPONSÁVEIS

a) TRECHO I - Projeto URB 051/12

AÇÕES	RESPONSÁVEIS	PERÍODO
1. Aprovação Termo de Compromisso	SEGETH/Terracap	25/04 a 30/05
2. Aprovação URB	SEGETH	15/05 a 30/05
3. Emissão e Publicação Decreto	SEGETH/Casa Civil	01/06 a 30/06
4. Elaboração e Aprovação Cronograma Fisico-financeiro das obras de infraestruturas complementares	Terracap/SEGETH/ concessionárias	01/06 a 30/06
5. Avaliação / Elaboração de Caução	Terracap/DITEC/DICOM	01/06 a 30/06
6. Registro Cartorial	Terracap/DITEC	01/07 a 31/07
7. Contratação/Elaboração de projetos complementares de infraestrutura e implantação obras	Terracap/DITEC	No prazo de 04 anos após registro cartorial
8. Notificação para retirada de guaritas, abertura do sistema viário e desocupação de APP	TERRACAP/GEFIS	Após registro cartorial
9. Alienação lotes	Terracap/DICOM	Após registro cartorial



b) TRECHO I - Área de Parcelamento Condicionado

AÇÕES	RESPONSÁVEIS	PERÍODO
1. Elaboração TR/Contratação de estudos geológicos e geotécnicos	Terracap/GEMAM	01/04 a 30/10
2. Elaboração dos estudos geológicos e geotécnicos	Terracap/GEMAM	01/11 a 28/02/2016
3. Aprovação do estudo e Licenciamento da Área de Parcelamento Condicionado	Terracap/IBRAM	01/03/2016 a 30/04/2016
4. Emissão de TR para PRAD	IBRAM	01/05/2016 a 30/05/2016
5. Notificação das ocupações não licenciadas para desobstrução	Terracap/AGEFIS	01/05/2016 a 30/05/2016
6. Contratação/Elaboração de PRAD	Terracap/GEMAM	01/06/2016 a 01/10/2016
7. Elaboração da URB para a Área de Parcelamento Condicionado	Terracap/GEREF	01/05/2016 a 30/05/2016
8. Aprovação da URB	SEGETH	01/06/2016 a 30/06/2016
9. Emissão e Publicação do Decreto de Aprovação	SEGETH/Casa Civil	01/07/2016 a 30/07/2016
10. Elaboração e Aprovação do Cronograma Físico-financeiro das obras de infraestrutura complementares	Terracap/SEGETH/ concessionárias	01/07/2016 a 30/07/2016
11. Registro /Averbação dos lotes regularizáveis	Terracap/GEPRO	01/08/2016 a 30/08/2016
12. Aprovação do PRAD	IBRAM	01/06/2016 a 30/07/2016
13. Remoção das ocupações	AGEFIS/Terracap	A partir do registro cartorial
14. Implementação do PRAD	Terracap/GEMAM	A partir do registro cartorial
15. Contratação/Elaboração de projetos complementares de infraestrutura e implantação obras	Terracap/DITEC	A partir do registro cartorial Pelo período de 4 anos.
16. Alienação dos lotes	Terracap/DICOM	Após registro/averbação cartorial



c. Trecho 2 – Área desocupada

AÇÕES	RESPONSÁVEIS	PERÍODO
01.Elaboração Termo de Referência estudo arqueológico/solicitação licença ambiental/emissão TR ambiental	IPHAN/Terracap/IBRAM	até 30/06
02.Contratação dos Estudos Arqueológicos/Ambiental	Terracap	01/07 a 30/09
03.Elaboração dos Estudos Arqueológicos/Ambiental.	Terracap	01/10 a 30/12
04.Aprovação dos Estudos Arqueológico e Ambiental/emissão licenças	IPHAN/IBRAM	01/01/2016 a 28/02/2016
05.Elaboração projeto URB	Terracap/DITEC/ GEREF	01/03/2016 a 30/04/2016
06.Aprovação projeto URB	SEGETH	01/05/2016 a 30/06/2016
07. Publicação Decreto	SEGETH/Casa Civil	01/07/2016 a 31/07/2016
08.Elaboração/Aprovação de Cronograma Físico-Financeiro/Avaliação/Elaboração Caução	Terracap/DITEC/ DICOM	01/07/2016 a 30/08/2016
09. Registro Cartorial	Terracap/DITEC	01/09/2016 a 30/09/2016
09.Contratação dos projetos/implantação obras de infraestrutura	Terracap/DITEC	No período de 04 anos após registro cartorial
10. Alienação lotes	Terracap/DICOM	Após registro cartorial

REUNIÃO DE 23.06.2015: TERRACAP

- 1) Ville será regularizada a área total em uma única etapa.
- 2) A venda direta dos lotes será após a conclusão dos Estudos Geológicos e Geotécnicos.
"PRINCÍPIO DA UNICIDADE"
- 3) Manutenção dos muros e guaritas. **PENDENTE**
- 4) TODO Parcelamento será submetido à registro cartorial.
- 5) Abertura de Matrículas: Condicionada aos Estudos Geológicos e Geotécnicos:
 - a) Área referente ao Projeto URB51/2012;
 - b) Área de Parcelamento Condicionado (APC).

REUNIÃO DE 23.06.2015: TERRACAP

AVALIAÇÃO: parâmetros da época (2007, 2008)

PREÇO DO LOTE: Terracap ainda não tem

MÉTODO COMPARATIVO: valor de mercado

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Financiamento BRB e Terracap

AMORVILLE: indicar representantes para as Comissões:

- 1) Elaboração dos Estudos Geológicos e Geotécnicos**
- 2) Analisar e Discutir os Parâmetros Adotados na Avaliação**

SIMULAÇÕES

OUT/2007	CORREÇÃO	JUN/2015
79.000,00	INPC	127.000,00
79.000,00	Poupança	133.000,00
79.000,00	3% ao ano + IGPM	159.000,00
79.000,00	3% ao ano + TR	106.000,00

SIMULAÇÕES

Valor Financiado	127.000,00	127.000,00	127.000,00	127.000,00
Prazo em meses	120	60	120	60
Taxa de juros	3% ao ano	3% ao ano	3% ao ano	3% ao ano
Correção	IGPM	IGPM	TR	TR
Taxa efetiva de juros ao mês	1,10%	1,10%	0,37%	0,37%
Prestação Mensal	1.911,00	2.903,00	1.312,00	2.364,00

Venda Direta - Etapa 1 - Jardim Botânico - Outubro/2007

Total de imóveis = 356 (Portal do Lago Sul, San Diego, Estância Jardim Botânico e Mansões California)

Valor médio R\$ 79.000,00

Prazo: 120 meses

Juros de 3% ao ano (0,25% am) + IGPM (TR) - Método de Amortização: Tabela Price.

Site da Terracap (licitações)

0,5% ao mês - Consignação em folha de pagamento

0,8% ao mês - Demais modalidades

48 meses - 1% ao mês (12,7% ao ano) + IGPM

BRB: 120 meses - 11% ao ano + TR

Observação: Limite de idade para financiar:

Somando-se a idade do pretendente ao número de anos de financiamento, não pode ultrapassar 75 anos.

Obrigado pela Atenção!