



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL
Gabinete

Termo de Compromisso - SEDUH/GAB

TERMO DE COMPROMISSO nº 7/2020 celebrado entre o Distrito Federal e a Compromissária que subscreve o presente, visando a implementação das medidas mitigadoras e compensatórias de impactos causados pelo empreendimento POE 668, Rua Copaíba, localizado na Rua Copaíba, Lote 9, Águas Claras (RA XX), no âmbito do Processo SEI GDF nº 00390-00006917/2017-18.

O DISTRITO FEDERAL doravante denominado COMPROMITENTE, pessoa jurídica de direito público interno, por meio da SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO - SEDUH, com sede no SCS Quadra 06, Bloco A, Lote 13/14, Plano Piloto (RA I), neste ato, representado pelo Secretário de Estado **Mateus Leandro de Oliveira**, portador da Cédula de Identidade nº 293.125.983 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 285.960.208-96, brasileiro, advogado, casado, com endereço profissional na sede da Secretaria, e, de outro lado, doravante denominada COMPROMISSÁRIA, pessoa jurídica de direito privado, representada neste ato, sob a forma de seu estatuto social (45180483) NW EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede no SHN Quadra 02, Bloco A, Piso L1, Sala 51 Parte, Edifício Manhattan Plaza, Plano Piloto (RA I), Distrito Federal, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.735.073/0001-85, responsável pelo empreendimento POE 668, Rua Copaíba, neste ato representado por **Paulo Octávio Pereira Alves**, brasileiro, empresário, casado sob regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade nº 145.071 SSP/DF (45182658), inscrito no CPF/MF sob o nº 023.621.631-72, com endereço residencial no SHIS QI 05 Chácara 59, Lago Sul (RA XVI), celebram, neste ato, TERMO DE COMPROMISSO, mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1. O TERMO DE COMPROMISSO ora firmado tem como objeto a fixação das responsabilidades e obrigações da Compromissária na execução das medidas mitigadoras e compensatórias de impactos causados pelo empreendimento imobiliário POE 668, Rua Copaíba, localizado na Rua Copaíba, Lote 9, Águas Claras (RA XX).

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. As medidas mitigadoras e compensatórias definidas a partir da análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV do referido empreendimento constam do Relatório Final (43756347), emitido em 17 de julho de 2020, devidamente aprovado pela Comissão Permanente de Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - CPA/EIV, durante a sua 18ª Reunião Ordinária, realizada em 17 de julho de 2020.

2.2. Integram o presente TERMO DE COMPROMISSO os autos dos Processos SEI GDF nº 00390-00006917/2017-18, notadamente o Estudo técnico - EIV Revisão 024-3 (43633547) e o Relatório de Impacto sobre Sistema de Tráfego - RIST (43640556), presente nos autos do Processo SEI GDF nº 00390-00004398/2020-41, e o Termo de Anuência nº 16/2020 Retificado - DETRAN/DF (49319023) inserto nos autos do processo 0300-000439/2011, bem como demais estudos técnicos e decisões cancelados pela CPA/EIV, tais como Pareceres Técnicos, Relatório Final e Decisões aprovados em Reuniões Ordinárias ou Extraordinárias da CPA/EIV, para fins de obrigações de contrapartida a serem executadas, no aspecto técnico e jurídico.

CLÁUSULA TERCEIRA - OBRIGAÇÕES DA COMPROMISSÁRIA

3.1. A Compromissária compromete-se a executar as medidas mitigadoras e compensatórias de impacto relacionadas no Anexo Único deste TERMO DE COMPROMISSO, conforme previsto nos incisos IV e V do art. 6º da Lei nº 5.022/13, caracterizando a integralidade das obrigações por ela assumidas.

3.2. A execução das medidas mitigadoras e compensatórias indicadas no item 3.1 deste TERMO DE COMPROMISSO deve atender as especificações pertinentes e normas técnicas vigentes, devendo ser acompanhada e homologada pela concessionária ou empresa responsável pela infraestrutura da respectiva rede ou sistema de serviço público.

CLÁUSULA QUARTA - DOS ÔNUS DA COMPROMISSÁRIA

4.1. A Compromissária compromete-se a arcar com o ônus de implementação das medidas mitigadoras, conforme previsto nos incisos IV e V do art. 6º da Lei nº 5.022/13, com valor total estimado de **R\$ 1.967.794,24 (um milhão, novecentos, sessenta e sete mil, setecentos, noventa e quatro reais, e vinte e quatro centavos)**, com atualização monetária mensal pelo Índice Nacional de Custos da Construção calculado pela Fundação Getúlio Vargas - INCC/FGV.

4.2 A obrigação quanto ao cumprimento das medidas mitigadoras e compensatórias está estabelecida nos cronogramas físico e financeiro, constantes no Anexo Único deste TERMO DE COMPROMISSO.

4.3 Os valores constantes no cronograma financeiro são referenciais, de modo que, para efeito deste TERMO DE COMPROMISSO, a quitação das obrigações assumidas pela Compromissária ocorre mediante a execução integral das medidas mitigadoras e compensatórias.

CLÁUSULA QUINTA - DOS PRAZOS

5.1. Os prazos para elaboração dos projetos e execução e conclusão das obras estão estabelecidos nos cronogramas físico-financeiro, aprovado previamente pela CPA/EIV e constantes no Anexo Único deste TERMO DE COMPROMISSO.

5.1.1. Os prazos para elaboração dos projetos de responsabilidade da Compromissária serão contados a partir da publicação deste TERMO DE COMPROMISSO no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF.

5.1.2. Os prazos para execução das obras de responsabilidade da Compromissária serão contados a partir da aprovação dos projetos e do licenciamento que compõem o Anexo Único, quando for o caso, pelo Compromitente e seus órgãos competentes, ou a partir da expedição da ordem de serviço para obras de infraestrutura.

5.2. Os prazos previstos no cronograma físico podem sofrer alterações em casos de inadimplemento por parte do Compromitente ou por motivo de caso fortuito e força maior.

5.2.1. Os prazos ficam interrompidos até cumprimento das obrigações do Compromitente e da superação dos motivos de caso fortuito e força maior.

5.2.2. Os prazos serão retomados e continuados quando do cumprimento das obrigações do Compromitente e da superação dos motivos de caso fortuito e força maior.

5.3. O não cumprimento dos prazos pela Compromissária resultará na incidência das disposições dos artigos 39 ao 43 da Lei Distrital nº 5.022/2013.

5.4. A Compromissária não será considerada em mora e, tampouco, inadimplente, em relação às obrigações ora avençadas, na ocorrência de caso fortuito e força maior, dentre as quais, exemplificadamente, mas não exclusivamente:

5.4.1. greves parciais ou gerais dos trabalhadores da indústria de construção civil ou de fornecedores de materiais;

5.4.2. intempéries e eventos da natureza que impeçam ou dificultem a execução das obras;

5.4.3. decisões judiciais que impeçam ou retardem o regular andamento das obras;

5.4.4. atuação dos órgãos de controle que impeça ou retarde o regular andamento das obras; e

5.4.5. atrasos por parte do Compromitente que gerem atrasos no andamento dos serviços.

CLÁUSULA SEXTA - DA GARANTIA DE CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES

6.1. Como forma de garantir o cumprimento das obrigações assumidas no item 4.1 deste TERMO DE COMPROMISSO, a Compromissária apresentou Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, em favor do Distrito Federal, lavrada pelo 1º Ofício de Notas e Protestos de Brasília, Livro 4854-E, Folha 161, Protocolo 00337404 (50560622), na qual consta como devedora principal NW Empreendimentos Imobiliários S/A, inscrita no CNPJ nº 10.735.073/0001-85 e como devedora interveniente hipotecante a empresa Paulo Octávio Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ nº 00.475.251/0001-22, com oferta de bem imóvel de sua propriedade situado no SHCN SQN 208 Projeção 09 Bloco "J" Apartamento Duplex nº 607, Ed. Márcio Cotrim, Asa Norte, Plano Piloto - DF (RA I), com área privativa de 263,14m², e área total de 470,55m² e composto por quatro quartos, sendo duas suítes e duas semi-suítes e duas vagas de garagem nºs 96 e 97, no subsolo, em estado de novo, descrito e caracterizado na matrícula nº 156170 do 2º Ofício de Registro Imobiliário do Distrito Federal, conforme Laudo de Avaliação Imobiliária n. 10.599/2020 (49407790), no valor de **R\$ 2.667.000,00 (dois milhões seiscentos e sessenta e sete mil reais)**, suficiente para cobrir o montante do valor orçado para a execução integral das medidas mitigadoras, atendendo ao previsto no artigo 32, §3º, da Lei nº 5.022/2013.

6.2. Quando do início da execução das obras de mitigação discriminadas no Anexo Único deste TERMO DE COMPROMISSO, a Compromissária deve apresentar garantia complementar, nos termos previstos no art. 56 da Lei nº 8.666/93, de modo que a soma das garantias corresponda integralidade do orçamento do projeto das medidas mitigadoras e compensatórias de responsabilidade da Compromissária.

6.3. Este TERMO DE COMPROMISSO deve ser obrigatoriamente cumprido, especialmente após iniciada qualquer intervenção em área de domínio público, devendo o implemento urbano ser concluído, sob pena de execução das garantias, mesmo que eventualmente haja a desistência do projeto original, com alteração ou redução do volume e impacto da construção do empreendimento em si, sem direito a ressarcimento pelo Distrito Federal dos custos das obras.

6.4. Eventualmente, por opção da Compromissária, a apresentação das garantias reais de obras de que trata o item 6.2 pode implicar na redução da garantia definida no item 6.1, limitada a proporcionalidade de cada medida indicada no Anexo Único, em relação ao valor total discriminado no item 6.1, de forma a resguardar o equilíbrio financeiro do presente termo.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES

7.1. Em caso de descumprimento de obrigações pela Compromissária, de modo injustificado, o Distrito Federal deverá notificar, no endereço constante do preâmbulo, independente de aviso de recebimento, ou ainda por meio eletrônico, para que, em prazo certo e determinado, cumpra as medidas com que se comprometeu ou apresentem as razões legais que impeçam a adoção da providência reclamada.

7.2. Em caso de não cumprimento integral das medidas mitigadoras estabelecidas neste Termo de Compromisso, no prazo estabelecido no cronograma físico- financeiro anexo, ressalvadas as hipóteses do item 5.4, ensejará a execução da hipoteca constituída, que passa a compor o presente instrumento.

CLÁUSULA OITAVA - DAS PENALIDADES

8.1. Encerrado o prazo concedido nos termos do item 7.1 pela Compromissária e verificada a persistência no descumprimento de qualquer uma das obrigações a ela imposta nas Cláusulas deste TERMO DE COMPROMISSO, o Distrito Federal poderá executar as garantias previstas na CLÁUSULA SEXTA em seu favor.

CLÁUSULA NONA - DO FORO

9.1. As questões oriundas deste TERMO DE COMPROMISSO que não possam ser dirimidas administrativamente serão resolvidas em uma das Varas de Fazenda Pública do Distrito Federal.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA FORÇA EXECUTIVA DO TÍTULO

10.1. O presente TERMO DE COMPROMISSO terá eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso XII do Código de Processo Civil, sendo que qualquer das obrigações e previsões contidas

neste instrumento permite execução específica em desfavor da Compromissária.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA QUITAÇÃO

11.1 Alterações das medidas mitigadoras e compensatórias no escopo do EIV do empreendimento, que eventualmente impliquem em alterações deste TC, após deliberação e aprovação da CPA/EIV, compõe sob forma de aditivo o presente TC.

11.2 O cumprimento das obrigações constantes das cláusulas terceira e quarta deste TERMO DE COMPROMISSO caracterizará a plena e geral quitação em favor da Compromissária, nada mais podendo delas ser reclamado ou exigido, em Juízo ou fora dele, seja quanto ao Termo ora celebrado, seja quanto as medidas mitigadoras e compensatórias relativas aos empreendimentos que representam, conforme indicado no preâmbulo deste TERMO

11.3. A execução das medidas mitigadoras e compensatórias está sujeita à fiscalização de agentes do Governo do Distrito Federal ou empresas concessionárias de serviços públicos.

11.4 Cabe à fiscalização avaliar a qualidade dos serviços executados e homologar o recebimento dos serviços, conforme procedimentos específicos.

11.5 A CPA/EIV emitirá parecer atestando cumprimento das obrigações deste TERMO DE COMPROMISSO, o que implica na liberação da Garantia de Cumprimento das Obrigações definida na CLÁUSULA SEXTA.

11.6 A emissão da Carta de Habite-se do empreendimento da Compromissária, nos termos do item 3.1, ocorre após a plena quitação do presente TERMO DE COMPROMISSO, ficando condicionada à declaração dos órgãos competentes de que foram implementadas todas as medidas de prevenção, recuperação, mitigação e compensação, nos do art. 36 da Lei nº 5.022/13.

11.7 A implementação do escopo definido neste TERMO DE COMPROMISSO, constitui a única obrigação da Compromissária, independente dos valores efetivamente investidos para a sua execução.

E, por estarem assim justos e de acordo, os partícipes firmam o presente instrumento, devendo ser publicado integralmente pelo Compromitente no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF para que produza os efeitos jurídicos legais.

Brasília - DF, 11 de novembro de 2020.

COMPROMITENTE:

Mateus Leandro de Oliveira

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH

COMPROMISSÁRIA:

Paulo Octávio Pereira Alves

NW Empreendimentos Imobiliários S/A

Anexo Único

Tabela das Medidas Mitigadoras e Compensatórias

Item	Origem da Medida	Medidas Mitigadoras	Elaboração do Projeto		Aprovação do Projeto		Obra
			Prazo	Responsável	Prazo	Órgão Responsável	Prazo
1	EIV	Requalificação urbana na área pública confrontante ao empreendimento e suas calçadas lindeiras: elaboração de Projeto de Paisagismo - PSG a partir de diretrizes a serem solicitadas junto a SEDUH e a execução de sua obra.	30 dias (a partir da emissão de Diretrizes pela SEDUH)	Empreendedor	Conforme tramitação no órgão	SEDUH	360 dias
2	RIST	Alteração do ciclo semafórico na Rua Copaíba.	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	DETRAN	60 dias
3	RIST	Alteração do ciclo semafórico na intersecção da Av. Castanheiras.	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	DETRAN	60 dias
4	RIST	Execução do projeto SIV/MDE 105/2017, no trecho Taguatinga Shopping - Interseção Copaíba-Jequitibá, aprovado pela Portaria no 65, de 28 de maio de 2018.	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	SEDUH	120 dias
5	RIST	Elaboração de Projeto de Sistema Viário - SIV e implantação do trecho entre a Interseção Copaíba-Jequitibá - Interseção Araucárias-Rua 37 Sul, contemplando também a implantação de uma segunda faixa na Avenida Jequitibá, na aproximação da Interseção Copaíba x Jequitibá, conforme projeto de	30 dias	Empreendedor	Conforme tramitação no órgão	SEDUH/DETRAN	270 dias

		sinalização apresentado.					
6	RIST	Elaboração de projeto e implantação no trecho que liga o empreendimento a Estação Estrada Parque, pela Rua Araçá, especificamente na adequação das calçadas de forma a permitir o compartilhamento entre ciclistas e pedestres.	30 dias	Empreendedor	Conforme tramitação no órgão	SEDUH	240 dias
7	EIV	Execução de complementações nas redes de água e esgoto para interligação aos sistemas existentes conforme descrito em Termo de Viabilidade de Atendimento - TVA nº 19/082.	365 dias (a partir da emissão do Alvará)	Empreendedor	Conforme tramitação no órgão	Caesb	150 dias
8	EIV	Rede de drenagem de águas pluviais: atender a Resolução nº 09 ADASA, pela qual o tubo de lançamento poderá ser feito em meio fio, não ultrapassando o diâmetro de 100mm (Carta SEI-GDF nº260/2019 - NOVACAP/PRES/DU).	365 dias (a partir da emissão do Alvará)	Empreendedor	Conforme tramitação no órgão	Novacap	150 dias
9	EIV	Controle dos efeitos causados no momento da execução da obra: forma de utilização de máquinas e equipamentos; horário de trabalho de obra; sinalização na região externa ao canteiro de obra; área apropriada para	Não se aplica	Empreendedor	Conforme tramitação no órgão	SEDUH/ DETRAN ¹	Canteiro de obra (30 dias) ² Demais ações (a serem executadas durante todo o desenvolvimento da obra

	o bota-fora, conforme indicado no Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC (Anexo IX - 36664718) e no EIV.				
--	--	--	--	--	--

Fonte: 45965711

¹O DETRAN somente será consultado nos casos em que o canteiro ou demais ações apresentarem interferência com vias públicas. A aprovação que se refere o item 9 é relativo ao projeto do canteiro de obras uma vez que o PGRCC não depende de aprovação para ser executado.

²Prazo necessário para execução do canteiro de obras, que ficará instalado na obra durante toda a implantação do empreendimento.



Documento assinado eletronicamente por **MATEUS LEANDRO DE OLIVEIRA - Matr.2715678, Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal**, em 11/11/2020, às 11:00, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Octavio Alves Pereira, Usuário Externo**, em 12/11/2020, às 13:24, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:

[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

verificador= **50238446** código CRC= **BEA17365**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 2º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4101