



**TERMO DE COMPROMISSO nº 6/2020** 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 Araucárias Shopping, localizado na Rua 16 Sul, Lotes 3 e 5 e Rua 17 Sul, Lotes 6 e 8, Águas Claras - DF (RA-XX), no âmbito do Processo SEI GDF nº 00390-00003783/2018-56.

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 Sr. Secretário **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 (43584404): PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede no SHN Quadra 02, Bloco A, Sobreloja, Edifício Manhattan Plaza, Plano Piloto (RA I), Distrito Federal, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.475.251/0001-22, responsável pelo empreendimento Araucárias Shopping, neste ato representado pelo Sr. **Ricardo Cerqueira Pinto** brasileiro, arquiteto, separado judicialmente, portador da Carteira Nacional de Habilitação - CNH nº 00294241119 DETRAN/DF (43585283), inscrito no CPF/MF sob o nº 113.889.191-68, na qualidade de procurador, conforme Procuração expedida pelo 1º Ofício de Notas do Distrito Federal, Livro. 6920-P, fl. 143, Protocolo. 01634931 ( 43584826 ) com endereço profissional na sede da empresa, 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 Araucárias Shopping, localizado na Rua 16 Sul, Lotes 3 e 5 e Rua 17 Sul, Lotes 6 e 8, Águas Claras (RA XX).

#### CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. As medidas mitigadoras e compensatórias propostas a partir da análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV do referido empreendimento constam do Relatório Final (42452066), emitido em 19 de junho de 2020, devidamente aprovado pela Comissão Permanente de Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - CPA/EIV, durante a sua 17ª Reunião Ordinária, realizada em 19 de junho de 2020.

2.2. Integram o presente TERMO DE COMPROMISSO os autos dos Processos SEI GDF nº 00390-00003783/2018-56 e nº 300.000.525/2010, notadamente o Estudo técnico - EIV Revisão 4 (41443669) e o Relatório de Impacto de Trânsito - RIT terceira versão (43583644), bem como demais estudos técnicos e decisões chancelados 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 e deverão ser acompanhadas e homologadas pela concessionária ou empresa responsável pela 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\$ **1.040.133,33 (um milhão, quarenta mil, cento e trinta e três reais, e trinta e três 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, observando aquelas já executadas e finalizadas.

#### CLÁUSULA QUINTA - DOS PRAZOS

5.1. Os prazos para elaboração dos projetos e execução e conclusão das obras estão estabelecidos nos cronogramas físico e financeiro, 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:

- a. greves parciais ou gerais dos trabalhadores da indústria de construção civil ou de fornecedores de materiais;
- b. intempéries e eventos da natureza que impeçam ou dificultem a execução das obras;
- c. decisões judiciais que impeçam ou retardem o regular andamento das obras;
- d. atuação dos órgãos de controle que impeça ou retarde o regular andamento das obras; e
- e. 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 de Brasília, Livro 4797-E, folha 072, Prot. 00335424, na qual consta como devedora principal e como devedora interveniente hipotecante a empresa consta a Murici Empreendimentos Imobiliários Ltda., com oferta de bem de sua propriedade situado na Rua das Figueiras, Lote nº 8, Loja nº 09, Águas Claras - DF, descrito e caracterizado na matrícula nº 342529 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do DF, no valor de R\$ **1.040.000,00 (um milhão, quarenta mil reais)**, equivalente ao saldo 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 e 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, sem prejuízo do disposto na Lei nº 5.022/2013.

#### **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.

**COMPROMITENTE:****Mateus Leandro de Oliveira**

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH

**COMPROMISSÁRIA:****Ricardo Cerqueira Pinto**

Paulo Octávio Investimentos Imobiliários Ltda.

**ANEXO ÚNICO****CRONOGRAMA FÍSICO 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	A instalação do canteiro de obras deve respeitar o limite máximo de ocupação de área pública, resguardando 2,00m de largura para circulação de pedestres limdeiro às ruas 16 e 17 sul e de 3,00m de largura voltada para as avenidas Araucária e Boulevard.	não se aplica	Empreendedor	não se aplica	SEDUH	A ser executado durante todo o desenvolvimento da obra
2	CEB	Remanejamento de redes e postes de iluminação.	2 meses	Empreendedor	1 mês	CEB	4 meses
3	CAESB	Remanejamento de redes de esgoto.	2 meses	CAESB	1 mês	CAESB	4 meses
4	NOVACAP	Regularização da vazão de águas pluviais.	já elaborado	Empreendedor	1 mês	NOVACAP	Execução durante a obra do pavimento térreo – 12 meses e operação ao fim de projeto – 3 anos
5	EIV	Recuperação do Sistema de Circulação de Pedestres: Implantação do projeto Mobilidade Ativa de Águas Claras e a Estação Boulevard Sul, no trecho compreendido pela Estação Águas Claras e a Estação Arniquireas.	Já elaborado (SIV 105/2017)	Empreendedor	Já aprovado (MDE 105/2017, aprovado pela Portaria nº 65/2018)	SEDUH	18 meses
6	EIV	Arborização Urbana: Arborização da Av. Boulevard Sul, no trecho compreendido pela Estação Águas Claras e a Estação Arniquireas, complementando o projeto de Mobilidade Ativa de Águas Claras.	não se aplica	Empreendedor	não se aplica	SEDUH	18 meses
7	EIV	Oferta de Equipamentos Públicos: Requalificação e manutenção por 3 anos mediante inscrição no Programa Adote uma Praça, na modalidade IV - Cooperação com responsabilidade total, pelo prazo de 3 anos a contar do término da sua implantação, nas seguintes praças: i) Praça situada entre a Rua 16 Norte e a Rua Buriti; ii) Praça localizada entre a Rua 13 e 14 Sul (Praça Rouxinol).	6 meses (a partir de diretrizes elaboradas pela SEDUH)	Empreendedor	4 meses	SEDUH	6 meses (manutenção por 3 anos após implantação)
8	RIT	Adequações do Sistema Viário: i) duplicação do trecho da Rua Buriti entre as Avenidas Castanheiras e Parque Águas Claras, conforme anteprojeto em anexo no RIT/EIV e Planta de Sinalização; ii) redistribuição dos tempos do semáforo no cruzamento da Rua Buriti com a Av. Castanheiras, conforme projeto em anexo no RIT/EIV; iii) implantação de faixas de pedestres na Avenida das Araucárias e Via Boulevard Águas Claras, conforme projeto em anexo no RIT/EIV.	1 mês (no item "i" verificar avaliação da capacidade estrutural do reservatório da CAESB)	Empreendedor	2 meses	DETRAN	3 meses (item "i": 6 meses)
9	EIV	Adequação das fachadas voltadas para as Ruas 16 e 17 Sul com implantação de jardim vertical com espécies naturais.	1 mês	Empreendedor	2 meses	SEDUH	A ser executado durante desenvolvimento da obra
10	EIV	Controle de sinalização, ruídos e tráfego de veículos pesados durante a execução de obra, com término previsto para até às 20h.	não se aplica	Empreendedor	não se aplica	não se aplica	A ser executado durante todo o desenvolvimento da obra

**CRONOGRAMA FINANCEIRO DE MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS**

Item	Atividade	Cronograma Físico e Financeiro Geral de Medidas Mitigadoras   Valor Total = R\$ 1.040.133,33													
		Ano 2020 (R\$)				Ano 2021 (R\$)				Ano 2022 (R\$)				Valor (R\$)	
		1º Trim.	2º Trim.	3º Trim.	4º Trim.	1º Trim.	2º Trim.	3º Trim.	4º Trim.	1º Trim.	2º Trim.	3º Trim.	4º Trim.	%	Total Item
1	Medida 2 (item 8 do TC)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	40.000,00	40.000,00	40.000,00	12	120.000,00
	Medida														

2	10 (item 5 do TC)	38.000,00	38.000,00	38.000,00	38.000,00	38.000,00	38.000,00	38.000,00	38.000,00	38.000,00	38.000,00	38.000,00	38.000,00	38.000,00	44	456.000,00
3	Medida 11 (item 7 do TC)	144.000,00	25.466,67	25.466,67	25.466,67	25.466,67	25.466,67	25.466,67	25.466,67	25.466,67	25.466,67	25.466,67	25.466,67	25.466,67	41	424.133,33
4	Medida 12 (item 6 do TC)	40.000,00	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	4	40.000,00
Total		222.000,00	63.466,67	63.466,67	63.466,67	63.466,67	63.466,67	63.466,67	63.466,67	63.466,67	63.466,67	103.466,67	103.466,67	103.466,67	100	1.040.133,33
Total Acumulado		222.000,00	285.466,67	348.933,33	412.400,00	475.866,67	539.333,33	602.800,00	666.266,67	729.733,33	833.200,00	936.666,67	1.040.133,33	100	1.040.133,33	

Fonte (41398613)



Documento assinado eletronicamente por **RICARDO CERQUEIRA PINTO, Usuário Externo**, em 10/09/2020, às 17:09, 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 **MATEUS LEANDRO DE OLIVEIRA - Matr.2715678, Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal**, em 10/09/2020, às 19:55, 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?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= 45884852 código CRC= 1561301E.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3214-4101