



Condomínio Rural Residencial RK

CNPJ nº 00.140.373/0001-68

DF 440 – Km 2 – Sobradinho-DF – CEP 73.252-200 fone: 3302-2339 / 99177-6230

Site: www.condominiork.com.br e-mail: condominiork.sac@gmail.com

**Contra Resposta à Manifestação da Terracap do Ofício nº 012/2025 -
CRRRK**

Sobradinho-DF, 02 de outubro de 2025.

Número Protocolo: 00038355/2025

Data de Envio: 16/09/2025 - 15:01:07

Data de Resposta: 29/09/2025 - 14:07

Órgão: TERRACAP-Companhia Imobiliária de Brasília

Processo Gerado: 00111-00009241/2025-79

Processo Informado: 00111-00001159/2025-04

Aos Excelentíssimos Senhores,

**IZIDIO SANTOS, JULIO CESAR DE AZEVEDO REIS e FERNANDO DE
ASSIS BONTEMPO**

Presidente, Diretor de Comercialização e Diretor Jurídico da TERRACAP

SAM Bl. F Ed. Sede Terracap - Asa Norte. Brasília-DF, 70620-060

Assunto: Complementação de Informações ref. ao Despacho –
TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (181968034) e Novos Pedidos do RK

Senhores,

O CONDOMÍNIO RURAL RESIDENCIAL RK, representando cerca de **10.000 (dez mil) moradores**, manifesta sua insatisfação com a resposta encaminhada por esta Companhia (Despacho SEI/GDF 181968034, de 17/09/2025), a qual, embora traga algumas explicações iniciais, **não supre** as dúvidas centrais levantadas no Ofício nº 012/2025 (27/08/2025) e tampouco respeita os compromissos propostos na presença do Presidente do Tribunal de Contas, Dr. Manoel Andrade.

A comunidade do RK já foi levada, no passado, a confiar em um instrumento formal — a **Escritura de Divisão Amigável**, da qual a própria TERRACAP foi signatária. Posteriormente, esse título foi questionado, o que gerou frustração e **profunda desconfiança** por parte dos moradores. Agora, diante da proposta que, na prática, implica em **renúncia àquela escritura**, não há espaço para lacunas, respostas superficiais ou informações incompletas. Para que haja qualquer deliberação, é indispensável que os condôminos tenham confiança, clareza e segurança jurídica.

Salientamos que a solução passa necessariamente por **aprovação em Assembleia Geral com quórum qualificado**, e uma deliberação dessa envergadura só poderá ocorrer se todas as informações forem **completas, claras e favoráveis ao bom andamento das tratativas**.



Condomínio Rural Residencial RK

CNPJ nº 00.140.373/0001-68

DF 440 – Km 2 – Sobradinho-DF – CEP 73.252-200 fone: 3302-2339 / 99177-6230

Site: www.condominiork.com.br e-mail: condominiork.sac@gmail.com

A resposta recebida por meio do Despacho SEI/GDF 181968034 (29/09/2025) contém informações preliminares, metodologias e estimativas, mas **não atende** às necessidades mínimas de transparência, fundamentação técnica e operativa exigidas para que a Assembleia de Condôminos possa deliberar com segurança jurídica e técnica. Assim sendo, **requeremos** o envio por escrito (VIA SEI e E-MAIL) das informações e documentos listados abaixo, devidamente assinados pela autoridade competente da TERRACAP.

1. Documentos e demonstrações técnicas (entrega obrigatória):

a. **Planilha informativa** por tipologia de lotes:

a.1. Lote residencial de 500 m²;

a.2. **LOTE COMERCIAL DE 120 M²**;

a.3. **LOTES RESIDENCIAIS SUPERIORES A 500M² ATÉ 2.500M²**.

Solicitamos na planilha a demonstração do valor de mercado, dedução por infraestrutura, dedução por valorização, valor final proposto e **simulações de financiamento** (ex.: 120 / 240 / 360 meses) com índices/taxas indicativas de todos os lotes indicados nos itens acima.

b. **Aplicação da REURB-S**, observando a legislação mais favorável, inclusive com aplicação para lotes de 500m², conforme art. 125, §6º, II, do PDOT-DF, e esclarecendo que é possível a sua aplicação em área de interesse específico de acordo com os critérios individuais do morador, bem como esclarecer o que é moradia com padrão construtivo de REURB-S.

2. Matérias jurídicas e administrativas — respostas objetivas e fundamentadas (responder expressamente “SIM” ou “NÃO” e fundamentar):

a. A TERRACAP **admite** vender **mais de um lote para a mesma pessoa** nas condições de venda direta? Se sim, indicar limites, critérios e restrições legais aplicáveis.

b. A TERRACAP **admite** vender imóvel residencial a **pessoa jurídica** nas condições de venda direta? Se sim, dispor as regras e fundamentação legal.

c. A TERRACAP **admite** alienar lotes distintos a cônjuges (por exemplo: um lote em nome do marido e outro em nome da esposa) nas condições previstas? Caso afirmativo, indicar os critérios de seleção e eventual documentação complementar exigida.

d. A TERRACAP **assume** ou **assumirá** os ônus relativos aos estudos ambientais, licenças (inclusive licença corretiva), projeto urbanístico, aprovação do parcelamento e emissão das escrituras individuais? Em



Condomínio Rural Residencial RK

CNPJ nº 00.140.373/0001-68

DF 440 – Km 2 – Sobradinho-DF – CEP 73.252-200 fone: 3302-2339 / 99177-6230

Site: www.condominiork.com.br e-mail: condominiork.sac@gmail.com

caso negativo, expor detalhadamente como os custos serão rateados ou suportados, com eventual orçamento estimado.

3. **Regras sobre concessão e consequências da não participação:**
 - a. Em quais hipóteses a TERRACAP promove a devolução dos valores pagos **a título de concessão de uso**, mediante abatimento no preço do imóvel, quando o morador opta pela compra definitiva do lote? Esse abatimento é integral de todos os valores pagos durante a concessão de uso ou existe algum limite/restrrição? (Resposta detalhada e fundamentada).
 - b. O morador que **não participar** de eventual edital perderá qualquer direito futuro sobre o imóvel? Existe mecanismo de inclusão posterior? Especificar prazos, salvaguardas e instrumentos recursais. (Resposta objetiva e fundamentada).
4. **Tratamento das áreas comuns:** Explicar qual será regime jurídico/operacional e implicações para uso futuro (afetação, desafetação, cessão ao DF, unidade de conservação, condomínio de uso comum) e critérios para manutenção/manutenção.
5. **Cronograma consolidado e vinculante:** datas para levantamento técnico, publicação de edital(ais), prazo de cadastro, homologação, início de pagamentos, emissão de escrituras. Indicar **responsável institucional** e **pessoa de contato** na TERRACAP para interlocução permanente com o Condomínio RK.

Destacamos que, diante da relevância do tema e do histórico que envolve a comunidade do RK, **respostas parciais ou contraditórias não atenderão ao objetivo de construir confiança e segurança jurídica**. Reconhecemos que os pedidos formulados envolvem uma quantidade significativa de informações e detalhes técnicos, que demandam análises cuidadosas e estudos aprofundados por parte da TERRACAP, por vezes até sobrecarregando seus serviços. Porém, não obstante, ressaltamos que tais informações são cruciais e indispensáveis para que a comunidade do RK possa deliberar com responsabilidade sobre a proposta apresentada. Trata-se de uma decisão que afetará diretamente mais de duas mil famílias, aproximadamente dez mil moradores, cada qual com sua realidade e particularidade. Por isso, a TERRACAP precisa oferecer o máximo de segurança e clareza, pois, se as informações não contemplarem de forma justa e completa todas as situações envolvidas, ficará inviabilizada a realização de uma votação consciente e legítima.

Caso não haja atendimento integral e claro aos pontos levantados, o Condomínio RK será obrigado a buscar o auxílio de outras instâncias institucionais — como o Tribunal de Contas do Distrito Federal, o Gabinete do Governador e, se necessário, o Poder Judiciário para mediar essa negociação.

Ademais, registramos que a comunidade do RK espera ser tratada com **seriedade, respeito e boa-fé institucional** pelo órgão responsável.



Condomínio Rural Residencial RK

CNPJ nº 00.140.373/0001-68

DF 440 – Km 2 – Sobradinho-DF – CEP 73.252-200 fone: 3302-2339 / 99177-6230

Site: www.condominiork.com.br e-mail: condominiork.sac@gmail.com

Reiteramos que a presente demanda encontra respaldo não apenas na ordem direta do Governador Ibaneis Rocha para a adoção de medidas de regularização, mas também nas reuniões no âmbito do TCDF, cuja observância é encargo da TERRACAP.

Na certeza da atenção dessa Empresa, **agradecemos antecipadamente e permanecemos no aguardo de um retorno que nos traga segurança e confiança.**

Atenciosamente,

Francisco Avelino de Assis

Síndico