



Condomínio Rural Residencial RK

CNPJ nº 00.140.373/0001-68

F 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

Caro condômino,

Considerando os muitos boatos que estão circulando no condomínio sobre a situação do RK na ação ambiental e nas ações fundiárias, levamos ao seu conhecimento as seguintes informações:

1. Existem três ações nas quais o RK é réu:
 - a) ação de cancelamento de escritura e registros imobiliários, proposta pela Terracap contra o RK e outros em 1997;
 - b) ação de improbidade proposta pelo Ministério Público Federal, em 2001, contra a Terracap, o condomínio RK e mais 22 pessoas;

(Essas duas ações estão tramitando na 3ª Vara da Justiça Federal).
 - c) ação civil pública proposta pelo Ministério Público do DF, no ano 2000, requerendo a desconstituição do condomínio e multa de 22 milhões de reais.

Em novembro, o juiz da Vara do Meio Ambiente, dr. Carlos Frederico Maroja, proferiu sentença determinando a demolição de todos os imóveis do RK, a recuperação da área e multa no valor de 22 milhões de reais que, atualizada, chega a aproximadamente 220 milhões de reais — o que representaria em torno de cem mil reais por lote.

2. A administração tem feito todos os esforços possíveis para resolver a questão ambiental e está atuando também na busca de uma solução para a questão fundiária.

3. Batemos em todas as portas possíveis e realizamos diversas reuniões, a partir do gabinete do governador Ibaneis. No momento, estamos aguardando resposta do presidente da Câmara Legislativa, que está fazendo gestões visando uma possível conciliação na ação civil pública (ação da multa).

4. A Terracap, além de não reconhecer o imbróglio que ela mesma criou, insiste na proposta de que o condomínio RK reconheça que a nossa área é pública e que devemos declarar a nulidade da nossa escritura — escritura essa que teve origem em um Grupo Executivo de Trabalho criado oficialmente para resolver as questões fundiárias do DF, e que foi homologada pelo colegiado da própria empresa.

5. Infelizmente, a Terracap está intransigente nas tratativas. Após várias reuniões, enviamos um ofício à Terracap (doc. anexo) solicitando todas as informações sobre o processo de negociação, visando levar essas informações a todos os condôminos. A resposta, porém, deixou muito a desejar (doc. anexo), motivo pelo qual encaminhamos novo ofício solicitando informações complementares (doc. anexo).



Condomínio Rural Residencial RK

CNPJ nº 00.140.373/0001-68

F 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

6. Paralelamente às tratativas com a Terracap, estamos buscando solução na ação ambiental, visando excluir a determinação de demolição e a anulação da multa.

7. Estamos analisando com nossos advogados todas as possibilidades, inclusive a propositura de reconvenção e composição amigável na Justiça Federal.

8. Informamos também que a administração solicitou junto aos respectivos órgãos todas as licenças necessárias para a realização de obras visando à regularização do condomínio. A licença de instalação, necessária ao processo de regularização, já foi solicitada em duas ocasiões e negada. Verificamos divergência entre as informações prestadas pelo presidente do IBRAM e as informações prestadas pelos técnicos do órgão quanto ao modelo de procedimento. Já protocolamos ofício solicitando esclarecimentos (doc. anexo) para encaminhamento necessário e adequado para a obtenção da referida licença para fins de regularização.

9. Ratificamos que estamos trabalhando incansavelmente, em todas as frentes, para conseguirmos o que for melhor para os condôminos do RK, seja na Justiça Comum, na Justiça Federal ou na esfera administrativa. Garantimos a todos que não vamos descansar enquanto não alcançarmos uma solução favorável.

10. Ficamos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos a todo e qualquer condômino que tiver dúvidas ou queira mais informações.

11. Enfatizamos que qualquer proposta somente terá validade após votação dos condôminos em Assembleia Geral.

Anexos: Ofício para Terracap; Resposta da Terracap; Novo ofício para a Terracap; Ofício para o IBRAM.

Francisco Avelino de Assis – Síndico

Licurgo Salustiano Botelho – Subsíndico

Ricardo Augusto S. de Andrade – Subsíndico

Paulo Rodrigues Alves – Presidente do Conselho Consultivo

José Ewerton Leocádio de Santana – Presidente do Conselho Fiscal



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

Ofício nº 012/2025 - CRRRK

Sobradinho-DF, 27 de agosto de 2025.

Aos Excelentíssimos Senhores,

IZIDIO SANTOS

Presidente da TERRACAP

JULIO CESAR DE AZEVEDO REIS

Diretor de Comercialização da TERRACAP

FERNANDO DE ASSIS BONTEMPO

Diretor Jurídico da TERRACAP

ENDEREÇO: SAM Bl. F, Ed. Sede Terracap - Asa Norte - CEP: 70620-060 – Brasília/DF

Assunto: Proposta para Regularização Fundiária do Condomínio RK

Senhores Diretores,

Com nossos cordiais cumprimentos, destacamos o avanço na possibilidade de regularização do Condomínio RK. No dia 05 de dezembro de 2024, reunimo-nos com o governador Ibaneis Rocha, que manifestou seu empenho em regularizar o Condomínio RK e destacou que não medirá esforços para viabilizar esse processo.

Posteriormente, nos reunimos com Vossas Senhorias para discutir os termos de um acordo que viabilize a regularização do Condomínio RK e coloque fim a um processo judicial de mais de 24 anos e que poderá demorar mais algumas décadas para a solução final.

Em seguida foi lavrada uma Ata de Reunião no Tribunal de Contas do Distrito Federal, com algumas disposições sobre a proposta da Terracap para a regularização do RK.

Diante desse contexto, e considerando:

- a disposição recíproca da TERRACAP e do Condomínio RK em avançar no processo de regularização;
- a boa-fé dos adquirentes, que confiaram em uma matrícula gerada a partir de divisão amigável com participação da própria TERRACAP;
- e o fato de que, nas atuais tratativas, não se discute titularidade ou validade de escritura e matrículas,

Entendemos ser necessário, para fins de deliberação em Assembleia Geral de Condôminos, que a TERRACAP apresente, em documento oficial, os **critérios objetivos** que nortearão a proposta de regularização, especialmente quanto a:



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

1. **Valores:** metodologia de cálculo com base na terra nua, incluindo descontos e deduções aplicáveis, discriminando as condições para:
 - lotes residenciais de 500 m²;
 - lotes comerciais de 120 m²;
 - imóveis de maior metragem (entre 1.000 m² e 1.500 m²).
2. **Áreas comuns:** qual o tratamento que será empregado às áreas restantes da poligonal, não enquadradas como lotes residenciais e comerciais, tais como quadras poliesportivas, praças, academias ao ar livre, áreas verdes, lago, área de preservação, área de instalação da rede de drenagem e reservatórios de detenção, portarias, guaritas, etc.
3. **Política Social:** condições específicas para famílias de baixa renda (até 5 salários-mínimos), com detalhamento de como será aplicada a **REURB-S**. Exemplo: qual seria o valor estimado para um lote de 500m² para esse grupo específico.
4. **Financiamento:** critérios de parcelamento e financiamento, com destaque para:
 - Condições especiais para idosos (acima de 60 anos);
 - Famílias de baixa renda, inclusive em faixa não atendida pelo REURB-S;
 - Taxa de juros e atualização monetária;
 - Famílias sem comprovação de renda;
5. **Crítérios de Legitimação:** parâmetros que a TERRACAP adotará para identificar o atual ocupante legítimo, apto a regularizar o imóvel em seu nome. Nesse ponto, é fundamental esclarecer o que será aceito como prova:
 - cadastro no IPTU;
 - boletos de condomínio;
 - declaração do condomínio;
 - cessão de direito reconhecida em cartório;
 - outros meios equivalentes.

Por fim, considerando que a Assembleia Geral será realizada no dia **28/09/2025**, solicitamos que a proposta formal seja encaminhada em tempo hábil para ampla divulgação aos condôminos.

Ficamos à disposição para maiores esclarecimentos e, certos da colaboração de Vossas Senhorias, agradecemos antecipadamente e renovamos votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

FRANCISCO
AVELINO DE
ASSIS:47555726653

Assinado de forma digital
por FRANCISCO AVELINO DE
ASSIS:47555726653
Dados: 2025.08.27 11:13:02
-03'00'

Francisco Avelino de Assis

Síndico

Ao Gabinete (Gabin),

Assunto: Informações para regularização do Condomínio Rural Residencial RK.

Em atenção à solicitação constante do Requerimento e-Protocolo 00038355/2025 (181864431), referente ao Ofício nº 012/2025 - CRRRK (181864514), retornamos os autos com os esclarecimentos abaixo, para que seja enviado resposta à parte requerente na forma das informações prestadas:

1. VALORES

1.1. A Terracap adota para todas as avaliações para fins de regularização fundiária por meio da venda direta as recomendações estabelecidas a NBR 14.653-1 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), NBR 14.653-2 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos), e nas legislações vigentes (Decreto nº 38.179 de 05 de maio de 2017, publicado no DODF; Decreto nº 38.333 de 17 de julho de 2017, publicado no DODF e Lei Distrital nº 4.996 de 19 de dezembro de 2012).

Com base nas recomendações da norma, as avaliações para determinar o valor de mercado são realizadas pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo este indicado na mencionada norma como o método mais completo e preciso atualmente disponível e que deve ser, preferencialmente, quando possível, utilizado, tendo em vista que se baseia em dados reais de mercado, proporcionando uma avaliação fundamentada.

1.2. Este método consiste primeiramente em coleta de dados de mercado, onde são reunidas informações sobre vendas ou ofertas recentes de imóveis similares na região a ser avaliada. Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas às supostas relações entre si e com a variável dependente. Uma das variáveis utilizadas é a área base do terreno, resultando assim em uma avaliação individualizada por terreno, tendo em vista as diferenças de áreas, não sendo possível existir um valor fixo de metro quadrado para todos os terrenos.

1.3. Após a coleta de dados será realizada uma análise comparativa com os dados coletados ajustando as diferenças específicas por meio da técnica de estatística inferencial, por meio de regressão linear, buscando uma abrangência de amostragem visando trazer maior consistência na busca do valor de mercado do imóvel avaliando.

1.4. No caso específico do condomínio RK, tendo em vista a quantidade de dados ofertados no mercado, foi realizado um modelo estatístico utilizando-se como fatores a área do terreno, índice data (constando imóveis ofertados nos anos de 2023, 2024 e 2025) e valores de lotes de condomínios próximos com as mesmas características do avaliando, onde obteve-se o montante de R\$ 476.000,00 (quatrocentos e setenta e seis mil reais) para um lote de área de 500,00 m².

1.5. Importante ressaltar que esse valor foi calculado em fevereiro de 2025, sendo que no momento de nova avaliação os valores podem variar de acordo com o mercado imobiliário.

1.6. Para exemplificação, segue abaixo alguns imóveis anunciados que foram utilizados no modelo estatístico elaborado:

Condomínio RK- Região dos Lagos - UP Soluções Imobiliárias - 98268-1050 -
área: 500,00 m² valor total: R\$ 580.000,00

Condomínio RK - Márcio Azevedo - 99987-8415 - área: 500,00 m² valor total: R\$
599.000,00

Condomínio RK - GM IMOVEIS - Unidade RK- 3256-8255 - área: 504,00 m²
valor total: R\$ 610.000,00

Condomínio RK - GM IMOVEIS - Unidade RK- 3256-8255 - área: 701,00 m²
valor total: R\$ 650.000,00

Condomínio RK - Escritório Imobiliário Val - 99857-3473 - área: 500,00 m² valor
total: R\$ 575.000,00

Condomínio Solar de Athenas - GM Imoveis - 3595-1212 - área: 939,72 m² valor
total: R\$ 750.000,00

DF 425 Cond. V. Serrana (Sobradinho) - Rocha Cons. Imob - 98229-0018 - área:
600,00 m² valor total: R\$ 490.000,00

Lote de Chácara (residencial) no Condomínio RK - JM IMÓVEIS - 3546-7275 -
área: 1.390,00 m² valor total: R\$ 580.000,00

1.7. Após realizada a avaliação de mercado, são realizadas as avaliações para proceder com os descontos legais, que são a dedução da valorização e da infraestrutura, conforme Decreto 38.179/2017:

Art. 3º Os imóveis referidos no art. 2º devem ser avaliados pelo valor de mercado de cada unidade imobiliária e devem ser descontadas as benfeitorias realizadas, bem como a valorização decorrente da infraestrutura implantada pelo particular.

1.8. Para a determinação da valorização ocorrida na área pela implantação da infraestrutura e benfeitorias realizadas será utilizado a metodologia Involutiva estática, de equações clássicas de literaturas técnicas consagradas por autores renomados no ramo da engenharia de avaliação de imóveis.

1.9. O Método Involutivo identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

1.10. Para levantamento dos custos da infraestrutura implantada pelos particulares, serão realizadas levantamento de campo pela equipe de engenheiros da Terracap, onde serão quantificadas e avaliadas todas as infraestruturas existentes. Já para o cálculo do valor do terreno, será considerado o valor do metro quadrado de terreno encontrado pelo método comparativo direto de dados de mercado, conforme descrito acima. Assim encontra-se o valor do terreno sem as infraestruturas e a valorização decorrida desta implantação.

1.11. Ademais, conforme legislação supracitada serão descontados para cada terreno o valor total rateado por lote referente à infraestrutura implantada, permanecendo o mesmo para todos os moradores da região que está sendo regularizada, independente da área do terreno.

1.12. Assim, o valor final para venda direta será:

$$\text{VALOR FINAL} = \text{VALOR DE MERCADO} (-) \text{INFRAESTRUTURA} (-) \text{VALORIZAÇÃO}$$

1.13. No caso do condomínio RK, ainda não foi realizado o levantamento e precificação da infraestrutura implantada pelo particular, não sendo possível realizar a avaliação precisa para cálculo do percentual de valorização, bem como o valor do desconto de infraestrutura a ser aplicado.

1.14. No entanto, o valor médio de desconto de infraestrutura por lote em condomínios com nível de infraestrutura semelhante à existente no RK, bem como o desconto equivalente à valorização que esta infraestrutura agregou ao imóvel, apontam para um valor de venda de aproximadamente R\$ 180.000,00 para pagamento a prazo. Caso haja opção pelo pagamento a vista, será aplicado o desconto de 25% e o valor final ficará em torno de R\$ 135.000,00.

1.15. Estes valores são fruto de estimativas e comparações com parcelamentos semelhantes, e serão confirmados após qualificação detalhada da infraestrutura existente no parcelamento.

2. ÁREAS COMUNS

2.1. No que tange às Áreas Comuns - praças, parques e outros, essas poderão ser consideradas para compor as áreas destinadas a Equipamentos Públicos e os Espaços Livres de Uso Público - ELUP, de maneira a cumprir os índices urbanísticos necessários à aprovação dos projetos.

3. POLÍTICA SOCIAL

3.1. Nos casos em que o imóvel e o perfil do ocupante se enquadrem nas condições estabelecidas para a regularização por REURB-S, a Terracap encaminhará o processo à Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB, para fins de regularização mediante doação. Nessa hipótese, o atendimento cumulativo dos seguintes requisitos será condição para a destinação à CODHAB:

- I – o imóvel deverá possuir uso exclusivo residencial;
- II – o imóvel ocupado deverá possuir área de até 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- III – o ocupante deverá possuir renda familiar igual ou inferior a 05 (cinco) salários-mínimos;
- IV – o imóvel deverá possuir padrão construtivo com características de REURB-S;
- V – o ocupante não poderá ter sido beneficiado em programas habitacionais do Distrito Federal, observado o disposto na legislação vigente;
- VI – o ocupante não poderá ser, nem ter sido, proprietário de imóvel urbano com uso residencial ou rural no Distrito Federal;
- VII – o ocupante não poderá ser, nem ter sido, beneficiário contemplado por Legitimação Fundiária ou Legitimação de Posse no Distrito Federal;

4. FINANCIAMENTO

4.1. A Terracap promoverá a regularização fundiária norteada pelas diretrizes estabelecidas na Lei 13.465/2023, na Lei Complementar 986/2021, Decreto Federal nº 9.310/2018, Decreto nº 38.247/2017, Decreto nº 46.741/ 2025 e na Resolução 269/2022.

4.2. A regularização dos imóveis pela Terracap se dará com as seguintes formas de pagamento:

- A prazo, com ou sem entrada, por financiamento junto à Terracap, com parcelamento para pessoa física em até 360 meses. Destaca-se que pessoas de até 60 anos, poderão financiar o imóvel com o prazo total. Pessoas com idade acima de 60 anos, deverão obedecer ao prazo máximo de financiamento do imóvel, de modo que o prazo de parcelamento somado à idade do adquirente não ultrapasse 1080 (mil e oitenta) meses. Há a possibilidade de inserção de cocomprador nos processos de venda direta, nesse caso, a análise de idade leva em conta o adquirente mais novo;
- À vista, com 25% de desconto em caso de adesão ao primeiro edital de chamamento e ter efetuado o cadastro do imóvel.

4.3. Fará jus ao desconto de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o saldo devedor, o adquirente que, no prazo de até 1 (um) ano contado da data da publicação da homologação da proposta de compra, optar pela quitação antecipada do imóvel, desde que tenha realizado o cadastramento prévio do imóvel e tenha aderido ao primeiro edital de chamamento.

- Financiado por qualquer entidade integrante do Sistema Financeiro - como por exemplo: BRB, Pouplex e Daycoval, que possuem linhas de crédito específicas para imóveis objeto de regularização fundiária, com 25% de desconto em caso de adesão ao primeiro edital de chamamento.

5. CRITÉRIOS DE LEGITIMAÇÃO

5.1. Quanto aos documentos que servirão como comprovação do direito de fato sobre o imóvel, serão:

5.2. Documento comprobatório da aquisição dos alegados direitos do imóvel de terceiro (contrato de compra e venda, cessão de direitos, dentre outros);

5.3. Comprovante atual de residência (conta de água, energia ou telefone, ou outros comprovantes, desde que devidamente justificado) com endereço do imóvel, demonstrando que ocupa o imóvel objeto de compra. Na ausência de comprovante de residência, será realizada vistoria no imóvel objeto de venda direta ou concessão, a fim de caracterização do ocupante.



Documento assinado eletronicamente por **JÚLIO CÉSAR DE AZEVEDO REIS - Matr.0002619-1, Diretor(a) de Comercialização**, em 26/09/2025, às 16:57, 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=181968034)
verificador= **181968034** código CRC= **9CE1B276**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - BRASILIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP 70620000 - DF
Telefone(s): 061 33422002
Site - www.terracap.df.gov.br



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/restrição? (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:47555726653
Assinado de forma digital por FRANCISCO AVELINO DE ASSIS:47555726653
Dados: 2025.10.02 11:22:36 -03'00'

Francisco Avelino de Assis
Síndico



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

Ofício nº 018/2025 – CRRRK

Sobradinho/DF, 29 de setembro de 2025.

À

Excelentíssimo Senhor

Rôney Nemer

Presidente do Instituto Brasília Ambiental – IBRAM/DF

SEPN 511 - Bloco C - Edifício Bittar - CEP: 70.750-543

Ref.: Pedido de esclarecimentos sobre “Licença com Vistas à Regularização”

Senhor Presidente,

Em reunião realizada no dia **28/09/2025** com os condôminos do Condomínio RK, Vossa Senhoria afirmou que o condomínio deveria requerer a “**Licença com Vistas à Regularização**”, destacando que o tema já havia sido tratado em reunião anterior com o Governador do Distrito Federal e outros órgãos presentes, ocasião em que foi mencionado que a **licença do Sistema de Drenagem Pluvial estaria vencida**.

Importante destacar que essa manifestação ocorreu **diante dos condôminos presentes e acompanhada por toda a comunidade, por meio da transmissão ao vivo realizada em nosso canal no YouTube**, o que amplia ainda mais a relevância e a necessidade de esclarecimento formal.

Em busca de respostas, consultamos o site institucional do IBRAM, sem sucesso, e protocolamos questionamento junto à **Diretoria de Licenciamento Ambiental I – DILAM I**, que nos respondeu orientando sobre a necessidade de requerer a **Licença de Operação Corretiva (LOC)**, inclusive encaminhando checklist de documentos que, de imediato, não atendem à realidade do nosso condomínio.

Diante do exposto, e considerando a fala de Vossa Senhoria em reunião pública, solicitamos esclarecimentos formais:

1. Qual é a diferença prática entre a “**Licença com Vistas à Regularização**” mencionada por Vossa Senhoria e a **Licença de Operação Corretiva (LOC)** indicada pela DILAM I?
2. Qual é o procedimento correto que o Condomínio RK deve adotar para requerer a licença de regularização: a “**Licença com Vista à Regularização**” ou a LOC?
3. Caso seja realmente a “**Licença com Vistas à Regularização**”, quais documentos e requisitos técnicos deverão instruir o protocolo do pedido?
4. Qual setor ou diretoria do IBRAM é responsável pelo recebimento e análise desse requerimento, e por qual meio deve ser realizado o protocolo (plataforma digital, atendimento presencial ou outro)?



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

Ressaltamos que, conforme Vossa Senhoria destacou, a **nossa maior preocupação é com o meio ambiente**, razão pela qual não devemos ficar presos a questões fundiárias ou decisões judiciais ainda não transitadas em julgado.

Diante da relevância e urgência deste tema, gostaríamos de contar com o **apoio de Vossa Senhoria para encontrar uma solução viável**, que nos permita requerer a “**Licença com Vistas à Regularização**”, tão importante para a continuidade das tratativas jurídicas e administrativas relacionadas ao Condomínio RK.

Atenciosamente,

FRANCISCO
AVELINO DE
ASSIS:47555726653

Assinado de forma digital por
FRANCISCO AVELINO DE
ASSIS:47555726653
Dados: 2025.09.29 18:01:03
-03'00'

Francisco Avelino de Assis
Síndico – Condomínio RK