



Balanço de Gestão 2022/2026

INFORMATIVO ESPECIAL

instagram.com/condominiork

www.condominiork.com.br | (61) 3302-2339

AGOSTO
2026



UM CICLO QUE SE ENCERRA, UMA HISTÓRIA QUE CONTINUA

Prezados condôminos,

Ao chegarmos ao final de mais um mandato, é inevitável olhar para trás e reconhecer o quanto caminhamos juntos. Foram quatro anos de muito trabalho, desafios importantes, decisões difíceis e, sobretudo, conquistas que ajudaram a transformar o Condomínio RK e a prepará-lo para uma nova etapa de sua história.

Este **Balanço de Gestão**, referente ao período de setembro de 2022 a setembro de 2026, tem o propósito de registrar esse caminho. Mais do que uma prestação de contas, é um documento de memória institucional, que reúne realizações, desafios enfrentados, soluções construídas e projetos que permanecem em andamento.

Nada do que foi realizado começou em 2022. Esta gestão deu continuidade a uma trajetória construída ao longo de muitos anos por diferentes administrações, conselheiros, colaboradores e moradores. Procuramos acrescentar a essa história planejamento, responsabilidade administrativa, equilíbrio financeiro, transparência e compromisso permanente com o interesse coletivo.

Entre os resultados alcançados, destaca-se a conclusão da maior obra de infraestrutura ambiental já realizada no RK: o sistema de drenagem de águas pluviais, associado às ações de recuperação ambiental. Mais do que uma obra de engenharia, esse trabalho repre-

senta uma mudança importante na relação do condomínio com o meio ambiente, eliminando impactos provocados pelo escoamento das águas, melhorando a infraestrutura e fortalecendo a caminhada em direção à regularização.

Também avançamos na infraestrutura, nos sistemas de acesso e monitoramento, na revitalização dos espaços comuns, nas atividades sociais, culturais e esportivas e no aprimoramento dos mecanismos de controle administrativo e financeiro.

Mas, entre todos os acontecimentos deste período, um merece especial destaque.

Após mais de duas décadas de disputas judiciais relacionadas aos danos ambientais, a decisão da 3ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios representou um importante marco para o futuro do RK. A decisão afastou a demolição das residências e da infraestrutura consolidada do condomínio e determinou que eventual indenização seja analisada a partir de nova perícia técnica, considerando a realidade ambiental atual e as medidas de recuperação já realizadas.

Esse resultado abre uma nova perspectiva para a comunidade. O desafio agora é transformar esse momento em avanço concreto, dando conti-

nuidade à recuperação ambiental, ao diálogo com os órgãos públicos e aos esforços de regularização ambiental, urbanística e fundiária.

Ao encerrarmos este ciclo, temos a tranquilidade de saber que não entregamos apenas obras, melhorias e resultados administrativos. Entregamos também um condomínio mais estruturado, mais organizado, ambientalmente mais preparado e juridicamente mais fortalecido para enfrentar os desafios que ainda virão.

Nada disso teria sido possível sem a participação dos condôminos, conselheiros, subsíndicos, colaboradores, parceiros institucionais e de tantos moradores que contribuíram com trabalho, sugestões, críticas e dedicação. A todos, nossa sincera gratidão.

O RK de hoje é resultado do trabalho de muitas mãos. E é justamente por isso que o futuro do condomínio também pertence a todos nós.

Que as próximas gestões saibam preservar os avanços conquistados, enfrentar os novos desafios com responsabilidade e diálogo, conduzindo o Condomínio RK até a tão desejada regularização.

Um abraço fraterno,

Francisco Avelino de Assis
Síndico do Condomínio RK



Uma breve retrospectiva de quatro anos de gestão

A história de um condomínio é construída diariamente. Obras, projetos, decisões e melhorias vão se incorporando à rotina e, com o tempo, muitas vezes deixam de ser percebidos como resultado de um longo processo de trabalho.

Por isso, nas páginas seguintes, fazemos uma breve retrospectiva dos principais projetos,

ações e realizações desenvolvidos entre setembro de 2022 e setembro de 2026.

Mais do que apresentar uma relação de obras e atividades, buscamos **registrar a evolução de cada iniciativa e o caminho percorrido até os resultados alcançados**, preservando informações que poderão ser úteis para a comunidade e para as futuras gestões.

É também uma forma de deixar organizada a memória desse período e oferecer um ponto de referência para que os próximos passos possam ser dados com conhecimento do que já foi realizado.

Afinal, **conhecer o caminho percorrido é fundamental para compreender o presente e construir o futuro.**

Obra de Macrodrenagem

Em setembro de 2022 estávamos concluindo a rede de drenagem do Centaurus e iniciando a rede do Antares, incluindo:

- Caixa dissipadora da rua do Mirante;
- Escada Hidráulica da rua do Mirante;
- Escavação, corte, aterro e compactação da Bacia do Antares;
- Abertura de estrada de acesso à bacia do Antares;
- Assentamento de tubos de 1500mm e caixas de Poços de Visita (PVs) da rede de Antares
- Conclusão do dissipador do Centaurus e construção do dissipador do Antares
- Construção das caixas vertedoras, emissários e dissipadores de gabião para lançamento final da rede de drenagem.

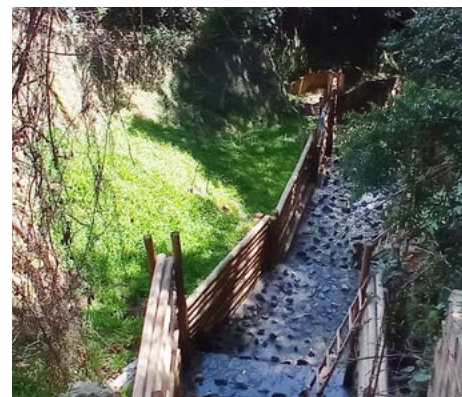
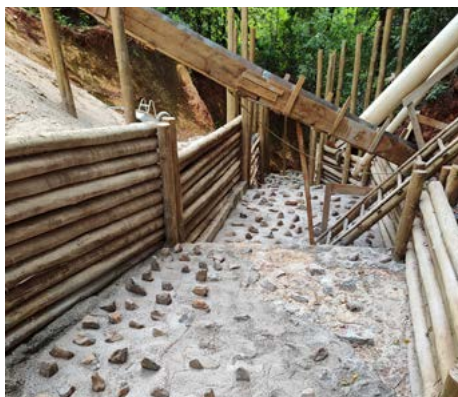
REDE ANTARES: Escada hidráulica



Bacia de contenção da rede Centaurus em pleno funcionamento



Construção da caixa dissipadora da rua do Mirante, no início da escada hidráulica. Solução criativa que permitiu corrigir a erosão e reduzir a dimensão da rede do Antares



Nas áreas de mata ou encostas, os trabalhos foram executados manualmente, com soluções criativas e respeito ao meio ambiente



Com proteção de encostas por meio de paliçadas, rip-rap, aterros e recomposição vegetal a escada hidráulica está em pleno funcionamento há mais de dois anos

REDE ANTARES: Bacia de contenção e galeria



Início da escavação da bacia do Antares



Galeria com degraus e caixas de visitação para manutenção



A obra foi acompanhada pelos órgãos responsáveis. Relatórios periódicos foram enviados ao IBRAM e Ministério Público. Na foto, visita do IBRAM



Bacia de contenção e dissipador do sistema de drenagem do Antares



Bacia de contenção das águas da escada hidráulica

Caixas de infiltração nas áreas comuns

Nove caixas de infiltração foram construídas na rua do Mirante e na rua da Mata. Essas caixas recebem águas superficiais coletadas nas ruas e infiltram no solo para retornar ao lençol freático e melhorar o volume de água e ajudar a perenizar o lagozinho.



Todas essas soluções só foram possíveis graças a muito planejamento, trabalho, acompanhamento diário e à parceria com os órgãos responsáveis. Mas, acima de tudo, foram possíveis porque a comunidade do RK acreditou, apoiou e participou.

Foram 10 anos de dedicação, desde o planejamento inicial, em 2014, até a conclusão das obras, em 2024. Todo esse esforço

valeu a pena: conseguimos demonstrar em juízo o compromisso do RK com o meio ambiente e a capacidade da comunidade de enfrentar e solucionar seu problema ambiental.

Como resultado, a sentença que previa multa ambiental e a demolição das casas foi suspensa. Essa conquista mostra que, quando a comunidade se une, acredita e trabalha por um objetivo comum, grandes desafios podem ser superados.

Rede de Microdrenagem

Após a conclusão da macrodrenagem foi necessária uma revisão completa e ajustes na rede de microdrenagem. A rede interna teve início em 2004, passou por várias gestões e estava inacabada. Além da revisão da rede foi necessária a construção de dezenas de bocas de lobo e grades de proteção. Com isso, as águas pluviais chegam ao seu destino sem riscos para o meio ambiente.



Implantação do Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD/RK)

A recuperação das áreas degradadas estava diretamente relacionada à implantação do sistema de drenagem de águas pluviais. Enquanto a licença ambiental não era liberada, foram realizadas intervenções paliativas que contribuíram para minimizar os efeitos do escoamento superficial das águas de chuva e evitar danos ambientais ainda maiores, especialmente diante das fortes chuvas registradas nos finais de ano.

A gestão da obra buscou o melhor aproveitamento possível dos recursos disponíveis, priorizando soluções capazes de enfrentar os problemas ambientais de forma eficiente e sustentável.

Alguns exemplos dessas soluções:

- Aproveitamento de bacia natural para o lançamento final das águas pluviais, possibilitando a redução das dimensões do reservatório construído e gerando economia nos custos da obra;
- Aproveitamento da terra proveniente da escavação das bacias na cobertura e recuperação das áreas erodidas, evitando custos adicionais com transporte e aquisição de material;
- Utilização da Erosão 2 para implantação de escada hidráulica, reduzindo o volume de água conduzido pela rede do Antares e permitindo a substituição de galerias de maior dimensão por tubulações de 1.650 mm, com redução dos custos de implantação.



Recuperação das erosões

A recuperação das erosões foi integrada às soluções de drenagem, buscando eliminar as causas dos processos erosivos e recuperar ambientalmente as áreas afetadas.

Erosão 1 — O excesso de água do Laguinho RK e das chuvas foi desviado para a Erosão 2, transformada em escada hidráulica. A área foi aterrada, protegida com paliçadas e recebeu cobertura vegetal e mudas de espécies do Cerrado.

Erosão 2 — Foi transformada em escada hidráulica para condução controlada das águas. Os taludes foram reconstituídos e protegidos com paliçadas e rip-rap, com revegetação por hidrossemeadura, grama e espécies do Cerrado. A intervenção foi realizada manualmente, sem alterações significativas na área natural.

Erosão 3 — Foi aterrada e parcialmente aproveitada para a passagem da rede de macrodrenagem, com proteção do aterro por paliçadas. A recuperação vegetal foi concluída com espécies do cerrado.

Erosões 4 e 5 — Foram aterradas e parcialmente aproveitadas para a implantação das redes de drenagem. Nos trechos atingidos pelo lençol freático, foram instalados sistemas de drenagem com manta geotêxtil e seixos, conduzindo a água de forma controlada e evitando a formação de novas erosões. As áreas já se encontram em processo de recuperação vegetal, com gramíneas e espécies do Cerrado.

O conjunto das intervenções permitiu **recuperar áreas degradadas, controlar o escoamento das águas e integrar a recuperação ambiental ao sistema de macrodrenagem do RK.**



Alguns danos no RK e nas chácaras vizinhas causados pelas águas pluviais que corriam superficialmente



Várias soluções criativas foram usadas para sanar os problemas ambientais como paliçadas, gabião, rip-rap, aterramento das erosões, hidrossemeadura e plantio de centenas de espécies do Cerrado nas áreas do RK e em toda a área de interferência da obra de drenagem

Área comercial e prédio administrativo

Aos poucos vamos melhorando nossos espaços, de forma gradativa, sem gerar impacto financeiro para os condôminos e sem causar desconforto. Vejamos algumas melhorias alcançadas na nossa gestão:

- Construção de jardins no balão de entrada do condomínio e no canteiro central.
- Cobertura e iluminação dos pergolados.
- Melhoria da fachada com pintura do prédio da Administração.
- Iluminação de Natal sempre criativa, embelezando a nossa área comercial.



As passarelas da área comercial foram revitalizadas, ganharam cobertura e nova iluminação de LED



O SAC ganhou uma nova sala, mais ampla, com ar condicionado e mais espaço para atender as demandas, as sugestões e críticas dos condôminos



A segurança ganhou uma nova sala de monitoramento, mais bem equipada, o que permite um monitoramento 24 horas, com câmeras de alta definição e cerca virtual de movimento



A portaria principal recebeu uma nova pintura, o telhado foi impermeabilizado com manta, a iluminação foi melhorada e o sistema de câmeras faciais foi modernizado



O telhado do anexo administrativo foi reformado com a colocação de manta e substituição de madeiras e telhas que estavam danificadas

Manutenção e revitalização devem ser sempre uma prioridade

A manutenção das nossas ruas e dos espaços comuns deve ser tratada como uma prioridade, pois representa um dos serviços mais importantes para a qualidade de vida e o bem-estar dos condôminos.

Nosso condomínio já tem mais de 30 anos. Com o envelhecimento natural das instalações e a criação de novas benfeitorias, a necessidade de manutenção é cada vez maior. Cuidar preventivamente da infraestrutura é fundamental para preservar o patrimônio, evitar problemas mais graves e reduzir custos futuros.

Muitas das atividades de manutenção realizadas no dia a dia não são percebidas pelos condôminos, justamente porque seu objetivo é manter tudo funcionando adequadamente. No entanto, o resultado

desse trabalho aparece na conservação, na segurança, na valorização do patrimônio e na qualidade dos espaços que todos utilizamos.

Por isso, a manutenção deve estar sempre entre as principais prioridades da administração do condomínio.

A Rua do Mirante passou por uma importante manutenção, incluindo retirada dos blocos, tratamento do subleito e reinstalação de novos blocos.

A rua do Passeio, a rua da Mata e rua dos Buritis passaram por importante recuperação, com substituição dos bloquetes. Vários espaços com afundamento também foram corrigidos. A manutenção é constante, mas somente nos períodos de estiagem podemos trabalhar na recuperação das ruas.



Rua do Mirante - Recuperação do subleito com aplicação de 700 toneladas de brita, compactação e instalação de bloquetes novos, instalação de meios-fios e sarjetas, novas bocas de lobo com lançamento em caixas de infiltração e recuperação da pista de caminhada e da área verde



Rua dos Buritis - Recuperação do subleito, compactação e instalação de bloquetes novos, instalação de meios-fios, sarjetas, quebra-molas e bocas de lobo

Manutenção e revitalização devem ser sempre uma prioridade



A QUADRA DE AREIA foi ampliada e recebeu areia nova, além da reforma do alambrado e tela de proteção nas laterais. Foram instaladas uma nova ducha e uma nova calçada. Com a ampliação é possível dividir a quadra e usá-la como duas



O CAMPO DE GRAMA SINTÉTICA foi reformado com correção das partes que estavam danificadas e recebeu nova cobertura de borracha



A QUADRA POLIESPORTIVA ganhou pintura nova no piso com uma marcação mais visível para as diversas modalidades. O alambrado ganhou pintura nova e rede de cobertura, as calçadas e arquibancadas foram melhoradas com o acréscimo de mais degraus e diversas melhorias no entorno da quadra foram executadas



O MURO DO RK tem aproximadamente 3.500 metros e foi construído em muitas etapas e gestões diferentes. Alguns trechos necessitam de manutenção e outros precisam ser refeitos. Estamos fazendo a revitalização de todo o muro, a parte Antares já está concluída e a do Centaurus está em fase de execução, com padronização e colocação de grandes

Manutenção e revitalização devem ser sempre uma prioridade



Jardinagem, varrição, roçagem, podas, pintura de faixas, quebra-molas e meios-fios, manutenção dos alambrados e da rede elétrica interna, substituição de luminárias e de outros componentes são alguns dos trabalhos realizados diariamente para manter o nosso condomínio limpo, seguro, organizado e bem conservado. São atividades muitas vezes discretas e que nem sempre são percebidas, mas que fazem toda a diferença na qualidade dos nossos espaços e na conservação do patrimônio. É esse cuidado contínuo que contribui para que o condomínio permaneça bonito, funcional e agradável para todos.



As manutenções das RUAS E CALÇADAS são realizadas rotineiramente. O condomínio possui mais de 35 km de ruas com vários pontos de afundamento, em decorrência do tipo de solo e intervenções realizadas por prestadores de serviços e CAESB. As ações de manutenção são constantes, dando maior prioridade às vias de maior fluxo de veículos e casos mais urgentes, mas todas as ruas serão atendidas

Muitas benfeitorias foram realizadas

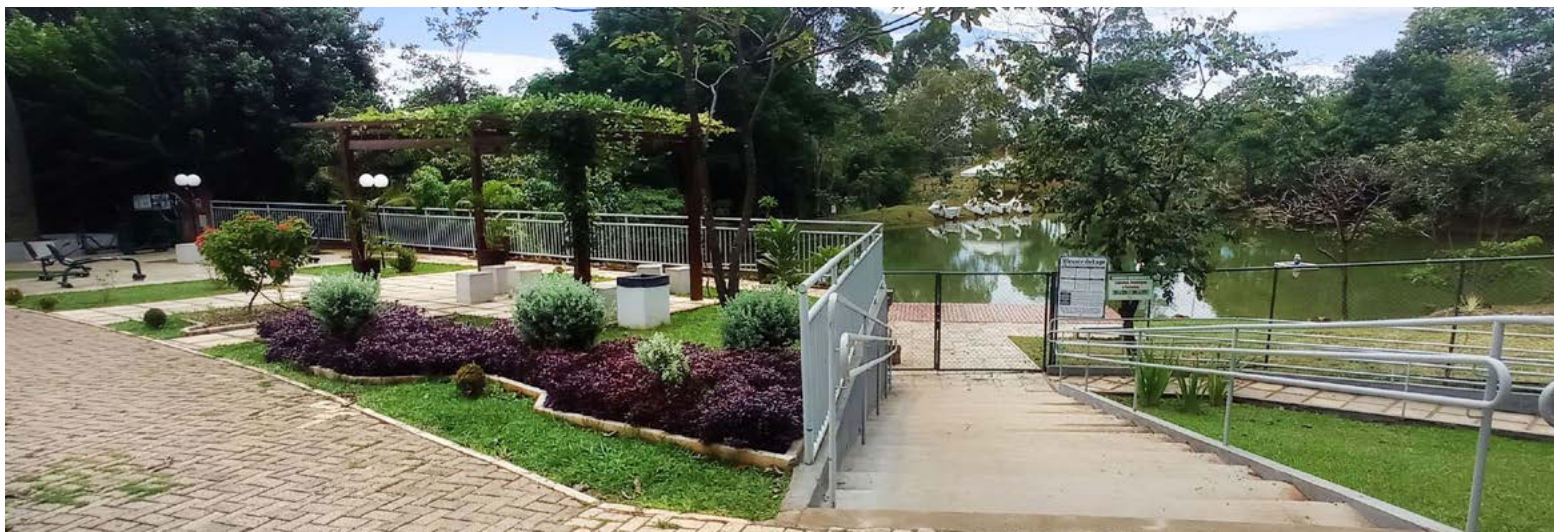
Não foram poucas as benfeitorias realizadas ao longo desses quatro anos. São obras e melhorias que transformaram diferentes áreas do condomínio, trazendo mais conforto, segurança, funcionalidade e qualidade de vida para os condôminos.

Entre as principais, destacamos:

- **Conclusão da obra de drenagem de águas pluviais**, uma importante intervenção para a infraestrutura e a preservação do condomínio;
- **Recuperação total das áreas de erosão**, com o plantio de novas mudas e recuperação do paisagismo;
- **Ampliação do sistema de monitoramento**, com a instalação de câmeras inteligentes, reforçando a segurança do condomínio;
- **Construção de novas calçadas**, melhorando a mobilidade, a segurança e a acessibilidade;
- **Recuperação dos muros dos setores Antares e Centaurus**, com instalação de grades;
- **Construção da academia, do pergolado e da escada de acesso ao lago RK**, criando novos espaços de convivência e lazer;
- **Revitalização do lago**, com a construção do novo deck e melhorias nas instalações e nos acessos;

- **Duplicação da quadra de areia**, ampliando as opções de esporte e lazer;
- **Cobertura dos pergolados e instalação de iluminação em LED**, proporcionando maior conforto e melhor aproveitamento dos espaços;
- **Criação de uma nova e confortável sala para atendimento aos condôminos (SAC)**;
- **Construção de uma nova parada de ônibus na Avenida Flor do Cerrado**, oferecendo mais conforto e segurança aos usuários;
- **Melhorias nas instalações do CEA, CCE e do parquinho**, qualificando espaços importantes para o uso dos condôminos.
- **Poço artesiano e caixa d'água para irrigação das áreas de recuperação ambiental e dos nossos jardins**, possibilitando maior agilidade e redução de custo de manutenção.

São investimentos que demonstram que, além de cuidar da manutenção diária, é possível avançar continuamente na melhoria da infraestrutura, na valorização do patrimônio e na qualidade de vida de todos.



Centro de Estudos Ambientais do RK – CEA/RK

Criado em 2013 e em funcionamento desde 2014, o Centro de Estudos Ambientais do RK (CEA/RK) tornou-se uma referência nas ações de preservação ambiental, educação, saúde e qualidade de vida da comunidade.

Com atuação integrada nas áreas ambiental, veterinária e de saúde coletiva, o CEA desenvolve projetos de recuperação de áreas degradadas, plantio e manutenção de mudas, identificação e valorização da biodiversidade, monitoramento da fauna e educação ambiental, aproximando os moradores da natureza.

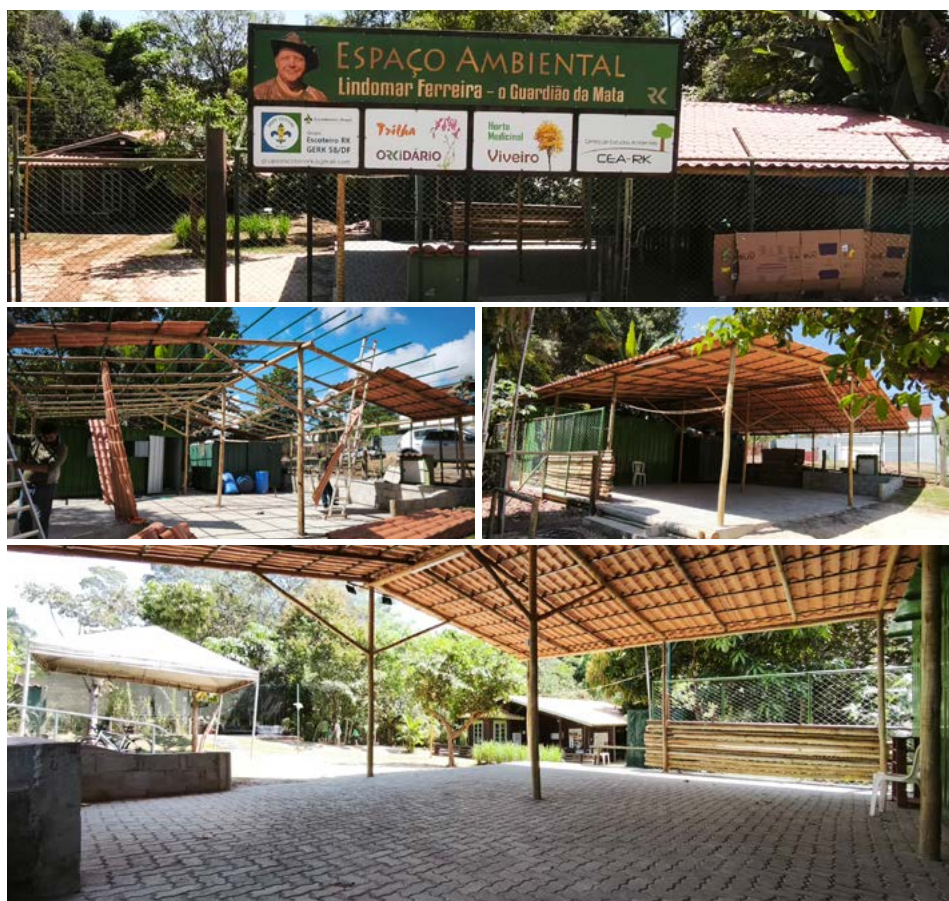
Também atua na prevenção e vigilância em saúde e na promoção da saúde animal, com ações de vacinação, identificação por microchip, monitoramento, castração e incentivo à adoção responsável.

Mais de uma década depois, o CEA representa um dos grandes diferenciais do RK, demonstrando que é possível conciliar moradia, qualidade de vida, responsabilidade ambiental e participação comunitária.

E o trabalho continua avançando. Para valorizar ainda mais o Espaço Lindomar Ferreira, **criamos um novo espaço multiuso para ampliar as ações do CEA e as atividades dos Escoteiros/RK**, fortalecendo a educação ambiental, a convivência e a integração da comunidade.

O CEA é patrimônio do RK e uma demonstração concreta de que cuidar do nosso espaço é também cuidar das pessoas e do futuro da nossa comunidade.

O RK avançando sempre!



Orquidário do RK

O Orquidário do RK é um dos espaços que expressam a preocupação do condomínio com a preservação da natureza e a valorização de sua biodiversidade. Integrado às ações ambientais do CEA, o espaço contribui para a conservação das espécies e oferece aos moradores um ambiente agradável de contato com a natureza.

Ao longo dos anos, o Orquidário vem recebendo cuidados e melhorias, com a reposição de mudas e a revitalização de sua estrutura. Recentemente, a cascata com aquário foi reconstruída e ampliada, valorizando ainda mais o espaço para a comunidade.

O Orquidário e a própria atuação do CEA são exemplos de trabalho voluntário em benefício da coletividade. Quando uma iniciativa atende ao interesse comum, a Administração está presente, oferecendo pessoal, materiais e a infraestrutura necessária para que boas ideias se transformem em benefícios para todos.

Mais do que um jardim, o Orquidário representa esse compromisso com a preservação ambiental, o voluntariado e a qualidade de vida. Cuidar da natureza também é cuidar do RK.



Espaço Zen: uma obra que prepara o futuro

Concluimos o **estacionamento do Espaço Zen**, na Rua do Mirante, uma obra que já traz mais organização e segurança para o trânsito, reduzindo os veículos estacionados na via e na curva.

Mas esse é apenas o primeiro passo. A obra, aprovada pela Assembleia, faz parte de um projeto maior para aquele espaço. Com a atualização do projeto urbanístico, poderemos avançar na

definição das melhorias e instalações que o RK precisa, incluindo um projeto de arborização.

É assim que se constrói um condomínio melhor: com planejamento, responsabilidade e obras que deixam resultados concretos para a comunidade.

Seguimos trabalhando para preparar o RK de hoje para o RK do futuro.



Atividades sociais, culturais e esportivas

CONSTRUIR UM RK CADA VEZ MELHOR não diz respeito apenas à manutenção, limpeza e benfeitorias, pois inclui o desenvolvimento de uma consciência de comunidade, da consolidação de valores comuns, de bons hábitos, de união e de valorização do espaço que escolhemos para viver. É com esse espírito que procuramos oferecer atividades e eventos, onde temos a oportunidade de ampliar nossa rede de amizades e oferecer um pouco de nós para a construção dessa visão coletiva.



DIA DAS CRIANÇAS



ATIVIDADES DO GRUPO ESCOTEIROS RK

Você Sabia?

- ◆ Que temos uma parceria com a Escola Santa Helena no nosso Programa de Educação Ambiental? Nesse programa, mais de 50% dos alunos são moradores do RK e estão aprendendo e contribuindo para a preservação do nosso espaço verde.

Atividades sociais, culturais e esportivas

O Centro Cultural e Esportivo - CCE e o Centro de Estudos Ambientais - CEA desenvolvem diversas atividades culturais, esportivas e de interesse coletivo



BALLET



KARATÊ



FUTEBOL



FUTSAL



GINÁSTICA AERÓBICA



VÔLEI



FUTEVÔLEI



JUDÔ



JIU JITSU



PILATES



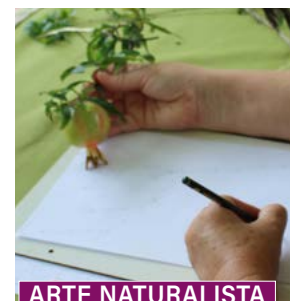
DESENHO LIVRE



TERCEIRA IDADE



DANÇAS CIGANA e do VENTRE



ARTE NATURALISTA



FUNCIONAL



FUNCIONAL KIDS



YOGA



CORAL RK

Campanhas desenvolvidas pelo CEA-RK em parceria com órgãos do governo do DF



CAMPAÑA DE VACINAÇÃO



VACINAÇÃO DOS PETS

Atividades sociais, culturais e esportivas



DIA DAS MÃES



CARNAVAL



NATAL 2022



DIA DOS NAMORADOS



DIA DAS CRIANÇAS



Escoteiros do RK desenvolvem várias atividades durante o ano

Além das atividades oferecidas continuamente pelo CCE, vários eventos são programados gerando oportunidades de lazer, cultura e integração entre os moradores do condomínio. Ao longo do ano, também são realizadas campanhas em prol da saúde coletiva.



PESCARIA NO LAGO

Uma boa gestão administrativa e financeira garante a solidez do nosso RK!

Uma gestão de continuidade permite manter a estabilidade e a solidez administrativa e financeira, desde que as diretrizes de melhores práticas para o sucesso da gestão sejam rigorosamente obedecidas:

- Planejamento amparado pelo orçamento anual aprovado em Assembleia;
- Norma para execução orçamentária que exige cotação de preços;
- Parcimônia na utilização de recursos;
- Transparência na execução das despesas;
- Um Conselho Fiscal atuante;
- Auditoria mensal realizada por auditores independentes; e
- Publicação mensal dos balancetes com notas explicativas sobre as principais despesas, incluindo um quadro de execução orçamentária.

Ação Civil Pública – Improbidade Administrativa e Cancelamento de escritura

Processo nº 0010816-27.2001.4.01.3400

1. Onde estamos hoje

Após mais de 25 anos de tramitação, o processo entrou em uma **nova etapa de diálogo e busca de solução consensual**.

Em 2023 a Terracap se manifestou no processo, indicando interesse em realizar um acordo para solucionar o processo. Em outubro de 2025, o processo foi encaminhado ao **CEJUSC**, centro especializado do Judiciário na busca de soluções negociadas.

Em dezembro de 2025, a Administração do RK apresentou nos autos **manifestação específica para a audiência de conciliação**, consolidando os principais argumentos da defesa e os parâmetros para uma possível solução negociada.

Em abril de 2026, o juiz coordenador do CEJUSC realizou **visita técnica ao RK**, oportunidade em que conheceu diretamente a realidade da comunidade, sua estrutura, a situação das famílias e as demandas relacionadas à regularização.

Agora, em **3 de setembro de 2026**, está prevista audiência de conciliação, na qual o RK apresentará e reforçará sua proposta de solução, tendo como eixo central o **reconhecimento da origem rural da gleba e**

a construção de uma composição economicamente equilibrada e juridicamente definitiva.

3. Principais pontos da defesa

A manifestação apresentada pelo RK em dezembro de 2025 estabeleceu como principais fundamentos:

- **Boa-fé dos moradores:** não há imputação de fraude ou dolo aos condôminos, que adquiriram seus imóveis confiando nos atos e documentos oficiais existentes.
- **Participação do Poder Público:** a formação do RK contou com a participação da Terracap e com atos administrativos que contribuíram para a consolidação da situação existente.
- **Origem rural da gleba:** a defesa sustenta que a negociação deve considerar a origem rural da área, e não simplesmente os atuais valores imobiliários urbanos.
- **Investimento dos próprios moradores:** a infraestrutura e a valorização da região foram construídas, ao longo de décadas, principalmente com recursos e esforços da própria comunidade.

- **Segurança jurídica:** depois de mais de 30 anos de convivência entre a comunidade e o Poder Público, a solução deve preservar a confiança legítima e evitar a desconstituição de uma realidade consolidada.
- **Questões jurídicas relevantes:** a defesa também apontou possíveis questões de **prescrição e de adequação do rito processual**, que deverão ser consideradas na busca de uma solução definitiva.

4. A proposta para a audiência

O RK defende uma solução que permita **preservar a comunidade e, ao mesmo tempo, construir uma composição com o Poder Público**.

O eixo da proposta é: **Reconhecimento da origem rural da gleba + preservação da matrícula + regularização definitiva + eventual ressarcimento ao erário com base em parâmetros compatíveis com terras rurais**.

Eventuais propostas que surgirem na mesa de conciliação deverão ser apresentada à assembleia para discussão e deliberação.

5. O objetivo

A audiência de 3 de setembro representa uma oportunidade para transformar mais de três décadas de insegurança jurídica em uma solução definitiva, conciliando:

- a proteção das famílias + a segurança jurídica + os interesses do Poder Público.
- O RK está preparado para a conciliação. O objetivo é encontrar uma solução justa, equilibrada e definitiva para a comunidade.

2. Linha do tempo resumida

Ano	Marco
1994	Constituição do RK e formalização da divisão amigável da gleba, com participação da Terracap. A área tinha natureza rural.
1994 em diante	Moradores passam a adquirir suas unidades e investir na implantação da infraestrutura da comunidade.
2000	Terracap reafirma oficialmente o caráter particular da área e a inexistência de prejuízo ao Estado decorrente da operação.
2001	Ministério Público Federal ajuíza a ação que deu origem ao processo nº 0010816-27.2001.4.01.3400.
2001-2025	O processo permanece em tramitação enquanto a comunidade se consolida e novas famílias passam a viver no RK.
Out/2025	Processo é encaminhado ao CEJUSC , abrindo uma nova perspectiva de solução consensual.
Dez/2025	Administração do RK apresenta manifestação de defesa e proposta de composição para a audiência de conciliação.
Abr/2026	Juiz coordenador do CEJUSC realiza visita técnica ao RK e toma conhecimento direto da realidade da comunidade e de suas demandas.
03/09/2026	Audiência de conciliação , momento destinado à apresentação e negociação da proposta de solução.

O papel de quem representa o RK nas tratativas de conciliação é **defender os interesses do condomínio e dos condôminos**, buscando todas as possibilidades de solução para os diversos desafios que o condomínio enfrenta.

Nenhuma proposta será decidida individualmente. Qualquer solução que venha a ser construída na audiência de conciliação será submetida à Assembleia Geral para debate e deliberação. **Será a comunidade, de forma democrática, que decidirá qual caminho seguir.**

Cada condômino terá o direito de conhecer as propostas, expressar livremente seu ponto de vista e votar de acordo com sua consciência e vontade.

Ação Civil Pública Ambiental

Uma estratégia construída ao longo de mais de uma década

Enquanto a ação judicial avançava, o RK obteve autorizações ambientais, desenvolveu e aperfeiçoou projetos, executou obras de drenagem e promoveu a recuperação das áreas degradadas – construindo, na prática, uma alternativa à solução extrema de demolição.

Cronograma

2000 – *Ação Civil Pública* - a ação é ajuizada contra o Condomínio RK, membros da família Passos e o GDF, com pedidos de demolição das edificações, remoção dos entulhos, reflorestamento da área e indenização por danos ambientais, então estimada em R\$ 22 milhões.

2008 – *Drenagem reconhecida como medida necessária* - Parecer técnico do MPDF reconhece a necessidade da implantação da rede de drenagem pluvial no RK. O IBRAM emite a Autorização Ambiental nº 072/2008 para implantação do sistema de drenagem e pavimentação das ruas.

2013 – *Obras emergenciais* - o IBRAM autoriza obras de cobertura das redes de águas pluviais existentes em áreas não pavimentadas.

2015 – *Medidas de contenção e autorização para construção das bacias*- execução de bolsões para reduzir o impacto do escoamento das

águas superficiais sobre as áreas vizinhas. Com isso, foi possível obter autorização dos vizinhos (chácara 2 do Núcleo Rural de Sobradinho) para construir os reservatório na área deles.

2016–2018 – *Aperfeiçoamento do projeto* - atualização e revisão do projeto de drenagem, definição da bacia de contenção e atualização dos custos para execução da obra.

2020 – *Autorizações para a solução definitiva* - o IBRAM emite a Licença Ambiental Simplificada nº 15/2020, para complementação do sistema de drenagem, e a Autorização Ambiental nº 41/2020, para recuperação das áreas degradadas.

2021 – *Início da grande obra de drenagem* - começa a execução do sistema definitivo de drenagem de águas pluviais, concluída em 2024.

2023 – *Recuperação ambiental* - avançam a recuperação das áreas de intervenção da obra de drenagem e a implantação do Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD).

2024 – *Sentença de primeira instância* - é proferida em novembro/24 a sentença acolhendo os pedidos do Ministério Público, determinando, entre outras medidas, a demolição das edificações, a recuperação ambiental e o pagamento de indenização por danos ambientais.

2025 – *Recurso e suspensão da sentença* - a Administração recorre e obtém no Tribunal a suspensão dos efeitos mais graves da sentença, impedindo sua execução enquanto a apelação é julgada.

2026 – *Tribunal afasta a demolição e a multa* - em decisão histórica para o RK, a 3ª Turma Cível do TJDF reformula substancialmente a sentença e afasta a multa e a determinação de demolição das residências, edificações e infraestrutura existente no condomínio.

O Tribunal determina que a solução passe pela recuperação ambiental, adequação e monitoramento, com elaboração de plano específico e avaliação técnica da situação ambiental atual.

O resultado de uma estratégia de longo prazo

A reversão da medida de demolição demonstra a importância do trabalho realizado ao longo dos anos. As obras de drenagem, a recuperação das áreas degradadas, o PRAD e as demais ações ambientais não foram apenas investimentos em infraestrutura e preservação: ajudaram a construir uma solução concreta e tecnicamente viável para o futuro do RK.

Você Sabia?

- ◆ Que o Condomínio possui câmeras trap para monitorar a fauna nas imediações do CEA/RK?

Câmera trap, também conhecida como armadilha fotográfica, é uma câmera que se ativa automaticamente ao detectar movimento na sua proximidade, possibilitando a captura de imagens ou filmes de animais selvagens sem que os pesquisadores precisem estar presentes.

Nosso muito obrigado!

Ao chegarmos ao final da nossa gestão, queremos agradecer a todos que, de alguma forma, contribuíram para a construção de um RK cada vez melhor.

Nenhuma conquista é resultado do trabalho de uma única pessoa. Cada obra, cada projeto e cada avanço apresentados neste informativo são frutos do esforço coletivo, da participação dos moradores, dos conselheiros, colaboradores e de todos aqueles que acreditam no nosso condomínio.

Agradecemos especialmente a confiança, a compreensão e o apoio recebidos ao longo dessa caminhada.

Encerramos com a certeza de que muito foi realizado, mas também com a consciência de que ainda temos desafios e novos sonhos pela frente.

Que continuemos juntos, cuidando do nosso patrimônio, valorizando nossa comunidade e construindo o futuro que queremos para o RK.

Muito obrigado a todos!

Avelino e equipe