

Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 27 de março de 2025

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE SITUAÇÃO DO PÍER 21 E
AÇÕES A SEREM EMPREENDIDAS**

1. CONVOCAÇÃO E PAUTA DA ASSEMBLEIA

Conforme estabelecido em Edital de Convocação (Anexos 01, 02 e 03 – Edital Convocação, Retificação 01 e Retificação 02), o Diretor Presidente do Clube Ases convocou, nos termos do artigo 45 do Estatuto Social, todos os Sócios-Proprietários, em pleno gozo de seus direitos estatutários, para a Assembleia Geral Extraordinária, realizada em ambiente presencial e virtual no dia 27.03.2025, para tratar da seguinte pauta:

PAUTA:

Assunto 01 - Prestação de informações sobre situação do Píer 21 e Ações a serem empreendidas


Para permitir a análise das matérias, no período das 08:00h do dia 17/03/2025 até às 23:59h do dia 27/03/2025, os sócios puderam tomar conhecimento dos documentos pertinentes ao contrato com a empresa Píer 21 e as informações referentes à evolução do contrato e à receitas auferidas a partir de agosto/2023 e registrar seus questionamentos para serem respondidas pela Direção da ASES. No período, não foram registrados questionamentos na sala de debates.

Para operação da Plataforma Virtual foi designado o Sr. Ondino Alves Rodrigues.

2. REALIZAÇÃO DA ASSEMBLEIA

A Assembleia foi aberta às 19:00 h pelo Presidente Sr. Abillethon Ribeiro do Nascimento que deu as boas-vindas aos presentes e solicitou que se sentassem à mesa os membros da Diretoria da ASES e os profissionais que assessoram o Clube nas questões de regularização fundiária: Arqta. Diane Sousa da ARKHE Consultoria e Projetos e os Advogados da Tozzini Freire: Dr Thales e Dra. Natália. Antes de passar a palavra aos palestrantes, o Presidente informou que todo o material apresentado será anexado à Ata da Assembleia.

I. Evolução Contratual com o Píer

Iniciando a exposição, o Diretor Vice-presidente Paulo Roberto Ferreira Passos, apresentou todo o histórico do contrato formalizado em 1996-07 com a empresa GPM, prevendo a locação de espaço de 15.000 m², a construção de um galpão de 3.000 m², com vigência de 10 anos e contrapartida de quitação de uma dívida com a Vale Refeição e pagamento do valor adicional de R\$ 91.000 (noventa e um mil reais). 



Na sequência, o diretor Paulo informou que em 1996-08 foi assinado o **1º Termo Aditivo** autorizando a sublocação e que em 1998-08 foi assinado o **2º Termo Aditivo** prevendo a mudança de objetivo (de Kart indoor para Centro de Entretenimento), aumento do tempo de locação de 10 para 25 anos, pagamento de R\$ 1.114.000 (Um milhão cento e quatorze mil reais) através da realização de diversas obras e estabelecendo que ao final de 25 anos o imóvel passaria para a ASES, ficando a GPM com o direito de administrá-lo por mais 5 anos, pagando 35% do faturamento líquido para a ASES. Essas alterações foram aprovadas em Assembleia Geral realizada em 1998-03. Continuando, o diretor Paulo informou que em 1999-12 foi firmado o **3º Termo Aditivo** alterando alguns cronogramas de obras na ASES e que em 2002-08 foi firmado o **4º Termo Aditivo**. Esse aditivo registrou todos os compromissos não cumpridos e buscou unificar todas as condições para regularização do contrato, estabelecendo:

- a) Área locada 15.000 m²,
- b) Prazo final de locação julho de 2028,
- c) Nova obra somente com autorização da ASES,
- d) Obrigação de restringir a formalização de contratos com vencimento após julho de 2028,
- e) Consolidação do pagamento das contrapartidas pelo uso dos terrenos, incluindo a construção de algumas churrasqueiras e a substituição do dever de construir um conjunto de obras pelo dever de pagar R\$ 1.212.000 (Um milhão duzentos e doze mil reais).

Finalizou informando que esse aditivo é o documento que rege as relações com o Píer 21.

II. Evolução das Receitas – Participação da ASES no Resultado Líquido do Píer

Na sequência, o Diretor Georges Leitão dos Santos iniciou sua apresentação informando a composição das receitas do Píer, a composição das despesas e como é apurado o resultado líquido após dedução do IRPJ e CSLL e dedução da Reserva Técnica. Ressaltou que essa apuração não considera Receitas e Despesas de competência anterior a julho de 2023, ou seja, o recebimento ou o pagamento de despesas de competência anterior a essa data não compõem a base de cálculo da Receita Líquida. Continuando, apresentou uma tabela onde estão registrados, mês a mês, as Receitas, Despesas, abatimentos e posterior cálculo dos 35% sobre a Receita Líquida. Na análise mês a mês ressaltou que a variação observada se refere à variação decorrente de eventos realizados no Píer 21, como o lançamento de filmes de grande bilheteria e que a receita média no período de agosto de 2023 a dezembro de 2024 foi de R\$ 60.179 (sessenta mil cento e setenta e nove reais) mês. A apresentação desses números causou algum desconforto nos assistentes, sendo justificado pelo número elevado de lojas desocupadas e pelo fato de o Píer 21, não possuir Alvará de Funcionamento (possuía um alvará provisório que foi revogado no dia 03/11/2023).

III. Regularização Fundiária – Aspectos Jurídicos

Iniciando sua apresentação, o Dr. Thales Andrade Leite apresentou a Dra. Natália Alves Barbosa informando que eles fazem parte da Tozzini Freire Advogados que é contratada da ASES para atuar nos processos relativos à regularização fundiária e que essa regularização está sendo tratada diretamente por dois órgãos: Central de Aprovação de Projetos (CAP) da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH) e pela Agência de

Desenvolvimento do DF (Terracap). Adicionalmente, pela não regularização, existem processos que estão em andamento em dois órgãos: MPDFT e DF Legal.

No âmbito administrativo informou que existem dois processos na SEDUH. O primeiro instaurado em 1986 para licenciamento de obras no Lote 1-A, esse processo não possui organização processual adequada e está em análise técnica pela CAP. Esse processo apresenta pendências de projeto e indícios de irregularidades, razão pela qual foi encaminhado à COVIR. O segundo, derivado do primeiro, foi instaurado em 2020, para análise de irregularidades nos projetos aprovados, bem como supostos vícios urbanísticos. Está em análise na COVIR (Comissão de Irregularidades) e CPCOE (Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações). Dentre essas irregularidades, destaca-se: a Altura do Píer, Irregularidade no Uso do Solo, extrapolação de taxas de ocupação, taxas de construção, insuficiência no número de vagas, falta de alguns projetos e parecer do Corpo de Bombeiros. Essas pendências estão sendo tratadas, devendo ser destacado o fato que o PPCUP, recém aprovado, abre a possibilidade de aceitação do uso do solo (construção de shopping no Lote 1-A).

Ressaltou que a apresentação detalha os andamentos relevantes desses processos, incluindo algumas movimentações realizadas neste mês de março de 2025.

Continuando destacou alguns processos conexos:

- a) Processos em trâmite no DF Legal - 2 processos: auto de intimação demolitória e 1 auto de infração pelo descumprimento do auto de intimação – multa R\$ 50 mil (cinquenta mil reais);
- b) Processo em trâmite no MPDFT – Inquérito Civil Público – Ases não é parte;
- c) Processo judicial no TJDGFT – Píer 21, é o autor buscando alvará de funcionamento. Recentemente o Píer 21, perdeu a apelação no dia 26.02.2025, sendo mantida a negativa de concessão do Habite-se, processo está em andamento, não há decisão transitada em julgado.

Finalizou informando que a CAP está analisando os dois processos e que a Terracap está valorando a área objeto da regularização para chegar em um valor de contrapartida.

IV. Regularização Fundiária – Aspectos Arquitetônicos

Tomando a palavra, a Arquiteta Diane Sousa iniciou a sua apresentação explicando as delimitações do PPCUB (Lei Complementar 1041 de 12/08/24). Na sequência, apresentou os parâmetros de uso e ocupação do solo relativos aos terrenos da ASES (SCES Trecho 2, Conj 32/33, Lote 1-A e Lote 1-C), ressaltando que foi estabelecido a possibilidade de uso, em caráter de exceção, a tipologia do Centro Comercial no lote 2/1-A do Trecho 02 (Píer 21). Em continuidade, a Arq. Diane Sousa apresentou os parâmetros para ocupação dos lotes, que incluem: taxa de ocupação, afastamentos, altura, permeabilidade etc. Com relação à ocupação do lote 1-A a Arq. Diane Sousa informou que foi elaborado o “as-built” (plantas que registram o que está efetivamente construído) das edificações da ASES e do Píer 21, e que esse material foi encaminhado para a CAP/SEDUH para subsidiar a análise por parte daquele órgão, visando a obtenção do Habite-se e posterior Alvará de Funcionamento. Observou ainda que a CAP deverá indicar a necessidade de ajustes para regularização (correções construtivas) e, ainda, irregularidades que devem ser equacionadas por meio de pagamento de taxas compensatórias. Alertou também que o processo de regularização, no momento, está ganhando velocidade pois um dos grandes entraves era a questão do uso do solo (shopping no setor de clubes) que foi recentemente equacionado com a promulgação do PPCUB em



agosto de 2024, porém, a regularização deve demandar tempo razoável para ser concluída. Finalmente, a Arq. Diane Sousa abordou a questão do uso de área pública (espaço entre o lote 1-A e o terreno da ASBAC, onde estão todas as churrasqueiras, banheiros, as quadras de areia, várias quadras de tênis e outras edificações) alertando que esse espaço está em processo de regularização de uso na Terracap, por ser caracterizado como "Gleba Remanescente de Área Parcelada pela Terracap", e que já recebemos a visita de pessoal técnico efetuando as medidas do referido espaço através de topografia.

V. Fim do Contrato com o Píer 21 - Alternativas

Após a apresentação da Arq. Diane Sousa, o Diretor Roberto Luís Lopes (Pena) tomou a palavra ressaltando que o contrato com o Píer vence em 30/07/2028 (faltam pouco mais de 3 anos) e que existem cláusulas contratuais que impedem a formalização de contratos de locação com lojistas com vencimento posterior a julho de 2028. De acordo com a sua visão, esse fato, aliado à não existência de alvará de funcionamento, acarreta a dificuldade de locação com reflexos diretos na receita. Com relação ao futuro, o Diretor Pena apontou três possibilidades; a) negociação de um novo contrato com a AD Shopping - atual administradora do Píer 21; b) seleção e contratação de uma nova administradora e c) ASES passar a administrar o Píer 21. Na sequência, informou que fez uma análise pessoal dessas alternativas concluindo que a primeira alternativa é a que tende a ser mais rápida e a que tem melhor chance de sucesso, pois o atual locatário já conhece a situação do imóvel: edificação sem Habite-se, sem Alvará e com riscos de recebimento de multas e outras penalizações pela irregularidade da obra. Essa negociação deve ser apoiada por especialista no assunto shopping e ter assessoramento jurídico conhecedor do assunto. A alternativa dois tem o agravante de que qualquer empresa disposta a assumir a administração colocará várias condicionantes pelo risco de não conhecer totalmente o processo de regularização com alta probabilidade de ofertar menores valores. A terceira alternativa, na opinião do diretor, não se caracteriza como uma alternativa válida pois não temos expertise para administrar um empreendimento desse porte.

Ao final da apresentação, o Presidente Ableyhton Ribeiro convidou o Conselheiro Luiz Gustavo Loyola dos Santos para atuar como moderador dos debates. Na sequência, o Conselheiro Gustavo Loyola passou a palavra para o associado Erodice Rocha da Silva, que se manifestou dizendo que a apresentação foi muito proveitosa levando informações importantes para os associados, afirmou ainda que ele fica muito preocupado com o assunto e sugeriu que seja constituída uma comissão de associados para acompanhar a negociação com o Píer 21. A seguir a palavra foi passada para o associado José Alberto Carneiro da Cunha Cadais que declarou concordar com a proposta do Diretor Pena de se buscar a negociação com a atual administradora (AD Shopping) com o assessoramento técnico de consultor que entenda do negócio Shopping e advogados especializados no assunto. Ressaltou que a situação atual, com ausência de alvará e riscos financeiros, desestimula a seleção de um novo locatário, e que se não for dado início rápido, a tendência é do Píer 21, perder cada vez mais público e receita.

Após alguns comentários dos participantes e não havendo mais perguntas, às 21:30h do dia 27/03/2025, o Presidente tomou a palavra e agradeceu a participação de todos, comentando que os problemas de conexão relatados por alguns participantes seriam analisados para evitar reincidência no futuro e deu por encerrada a presente Assembleia Geral Extraordinária que, para registro, foi lavrada a presente ata que vai assinada pelo Diretor Presidente do Clube




ASES o Sr. Abbleyhton Ribeiro do Nascimento e pelo Sr. Ondino Alves Rodrigues que atuou como Operador da Plataforma e como Secretário da Assembleia.

Brasília - DF, 27 de março de 2025



Abbleyhton Ribeiro do Nascimento
Diretor Presidente da ASES-DF



Ondino Alves Rodrigues
Operador Plataforma / Secretário

Anexos:

1. Edital de Convocação da Assembleia e duas Retificações
2. Listas de Presença (participação Virtual e participação Presencial)
3. Cópia da apresentação feita pelos palestrantes
4. Histórico dos Contratos com o Píer 21 e Resumo Documental
5. Análise Opções Píer



**EDITAL DE CONVOCAÇÃO
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**

O Diretor Presidente do Clube ASES, convoca, nos termos do Inciso II do Art. 47 do Estatuto Social, todos os Sócios Proprietários, em pleno gozo de seus direitos estatutários, para a Assembleia Geral Extraordinária, que será realizada em ambiente virtual e presencial, por meio da Plataforma AVCond (ferramenta contratada para realização das assembleias virtuais), para cumprir a seguinte pauta:

Pauta para votação:

Prestação de Informações sobre a situação do contrato com o Píer 21 e ações a serem empreendidas

A Assembleia será realizada em duas fases:

AMBIENTE VIRTUAL

Fase 1 – Apresentação das matérias

Das 08:00h do dia 21/02/2025 até às 23:59h do dia 07/03/2025

Nesse período, os documentos pertinentes ao contrato com a empresa Píer 21, as informações referentes à evolução do contrato e à receitas auferidas a partir de agosto/2023, e outras informações referentes ao assunto serão disponibilizadas para análise dos associados no ambiente virtual do próprio sistema (Sala de Debate), servindo assim para conhecimento e análise da matéria, podendo ser registrado no chat da plataforma os questionamentos, os quais serão respondidos no mesmo espaço pela Direção do Clube ASES. Nesta fase, a participação nas salas de debate não tem caráter de votação.

Fase 2 – Acompanhamento do debate presencial

Das 19:00h do dia 07/03/2025 até às 21:00h do mesmo dia.

Nessa fase os associados poderão acompanhar o debate presencial e manifestar, na sala de debates o seu posicionamento referente ao direcionamento a ser adotado.

AMBIENTE PRESENCIAL

Debate presencial

Das 19:00h do dia 07/03/2025 até às 21:00h do mesmo dia.

Nessa fase os associados poderão participar do debate presencial e manifestando o seu posicionamento referente ao direcionamento a ser adotado.

O acesso às informações poderá ser feito por meio do link <https://www.avcond.com>, utilizando como LOGIN o CPF cadastrado no Clube ASES e a senha registrada anteriormente no sistema. Caso o associado tenha esquecido a senha cadastrada anteriormente, deve clicar no botão **Esqueceu sua Senha** e o sistema encaminhará para e-mail cadastrado na ASES um link para geração de nova senha. Como segurança, é importante que no primeiro acesso o associado altere a sua senha.



Para a operação da Plataforma AVCond foi designado o Sr. Ondino Alves Rodrigues, gerente do Clube ASES.

Brasília-DF, 07 de fevereiro de 2025.


Abbleyhton Ribeiro do Nascimento
Diretor Presidente do Clube ASES



00139511

EDITAL DE CONVOCAÇÃO
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
RETIFICAÇÃO

O Diretor Presidente do Clube ASES, nos termos do Inciso II do Art. 47 do Estatuto Social, informa a todos os Sócios Proprietários, conforme registrado a seguir, a alteração da data de realização da Assembleia Geral Extraordinária, que será realizada **em ambiente virtual e presencial**, por meio da Plataforma AVCond (ferramenta contratada para realização das assembleias virtuais), para cumprir a seguinte pauta:

Pauta para votação:

Prestação de Informações sobre a situação do contrato com o Píer 21 e ações a serem empreendidas

A Assembleia será realizada em duas fases:

AMBIENTE VIRTUAL

Fase 1 – Apresentação das matérias

Das 08:00h do dia 10/03/2025 até às 23:59h do dia 20/03/2025

Nesse período, os documentos pertinentes ao contrato com a empresa Píer 21, as informações referentes à evolução do contrato e à receitas auferidas a partir de agosto/2023, e outras informações referentes ao assunto serão disponibilizadas para análise dos associados no ambiente virtual do próprio sistema (Sala de Debate), servindo assim para conhecimento e análise da matéria, podendo ser registrado no chat da plataforma os questionamentos, os quais serão respondidos no mesmo espaço pela Direção do Clube ASES. Nesta fase, a participação nas salas de debate não tem caráter de votação.

Fase 2 – Acompanhamento do debate presencial

Das 19:00h do dia 20/03/2025 até às 21:00h do mesmo dia.

Nessa fase os associados poderão acompanhar o debate presencial e manifestar, na sala de debates o seu posicionamento referente ao direcionamento a ser adotado.

AMBIENTE PRESENCIAL

Debate presencial

Das 19:00h do dia 20/03/2025 até às 21:00h do mesmo dia.

Nessa fase os associados poderão participar do debate presencial e manifestando o seu posicionamento referente ao direcionamento a ser adotado.

O acesso às informações poderá ser feito por meio do link <https://www.avcond.com>, utilizando como LOGIN o CPF cadastrado no Clube ASES e a senha registrada anteriormente no sistema. Caso o associado tenha esquecido a senha cadastrada anteriormente, deve clicar no botão **Esqueceu sua Senha** e o sistema encaminhará para e-mail cadastrado na ASES um link para geração de nova senha. Como segurança, é importante que no primeiro acesso o

001 511

DocuSign Envelope ID: 106B5582-4443-43EE-A768-67061137A2DE



associado altere a sua senha.

Para a operação da Plataforma AVCond foi designado o Sr. Ondino Alves Rodrigues, gerente do Clube ASES.

Brasília-DF, 19 de fevereiro de 2025.

DocuSigned by:
ABILEYTHON RIBEIRO DO NASCIMENTO
EC4D8A6E51E2425...
Ableyhton Ribeiro do Nascimento
Diretor Presidente do Clube ASES

EDITAL DE CONVOCAÇÃO
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
2ª RETIFICAÇÃO

O Diretor Presidente do Clube ASES, nos termos do Inciso II do Art. 47 do Estatuto Social, informa a todos os Sócios Proprietários, conforme registrado a seguir, a alteração da data de realização da Assembleia Geral Extraordinária, que será realizada em ambiente virtual e presencial, por meio da Plataforma AVCond (ferramenta contratada para realização das assembleias virtuais), para cumprir a seguinte pauta:

Pauta para votação:

Prestação de Informações sobre a situação do contrato com o Píer 21 e ações a serem empreendidas

A Assembleia será realizada em duas fases:

AMBIENTE VIRTUAL

Fase 1 – Apresentação das matérias

Das 08:00h do dia 17/03/2025 até às 23:59h do dia 27/03/2025

Nesse período, os documentos pertinentes ao contrato com a empresa Píer 21, as informações referentes à evolução do contrato e à receitas auferidas a partir de agosto/2023, e outras informações referentes ao assunto serão disponibilizadas para análise dos associados no ambiente virtual do próprio sistema (Sala de Debate), servindo assim para conhecimento e análise da matéria, podendo ser registrado no chat da plataforma os questionamentos, os quais serão respondidos no mesmo espaço pela Direção do Clube ASES. Nesta fase, a participação nas salas de debate não tem caráter de votação.

Fase 2 – Acompanhamento do debate presencial

Das 19:00h do dia 27/03/2025 até às 21:00h do mesmo dia.

Nessa fase os associados poderão acompanhar o debate presencial e manifestar, na sala de debates o seu posicionamento referente ao direcionamento a ser adotado.

AMBIENTE PRESENCIAL

Debate presencial

Das 19:00h do dia 27/03/2025 até às 21:00h do mesmo dia.

Nessa fase os associados poderão participar do debate presencial e manifestando o seu posicionamento referente ao direcionamento a ser adotado.

O acesso às informações poderá ser feito por meio do link <https://www.avcond.com>, utilizando como LOGIN o CPF cadastrado no Clube ASES e a senha registrada anteriormente no sistema. Caso o associado tenha esquecido a senha cadastrada anteriormente, deve clicar no botão **Esqueceu sua Senha** e o sistema encaminhará para e-mail cadastrado na ASES um link para geração de nova senha. Como segurança, é importante que no primeiro acesso o





00139511

associado altere a sua senha.

Para a operação da Plataforma AVCond foi designado o Sr. Ondino Alves Rodrigues, gerente do Clube ASES.

Brasília-DF, 06 de março de 2025.


Ableython Ribeiro do Nascimento
Diretor Presidente do Clube ASES

0013951

LISTA DE PRESENÇA VIRTUAL

Título da reunião Assembleia Geral Extraordinária
 Hora de início 3/27/25, 6:59:43 PM
 Hora de término 3/27/25, 10:28:52 PM
 Número de Participantes 19 participantes

Participantes

Nome	Entrada	Saída	Duração da Reunião	Email
genario rocha	3/27/25, 6:59:43 PM	3/27/25, 7:52:10 PM	7m 3s	
Minoru Miyasaka	3/27/25, 7:01:12 PM	3/27/25, 10:28:52 PM	3h 27m 40s	
Greicy Cristina do Prado Rigo (Externo)	3/27/25, 7:02:51 PM	3/27/25, 8:12:49 PM	1h 9m 58s	greicy.rigo@serpro.gov.br
Mariza (Não verificado)	3/27/25, 7:06:08 PM	3/27/25, 9:48:28 PM	2h 42m 20s	
Genario (Convidado) (Não verificado)	3/27/25, 7:06:31 PM	3/27/25, 9:30:36 PM	2h 24m 4s	
Edneide Costa (Não verificado)	3/27/25, 7:09:22 PM	3/27/25, 9:31:31 PM	2h 22m 9s	
ludgero (Não verificado)	3/27/25, 7:10:01 PM	3/27/25, 7:26:10 PM	16m 8s	
Almir de Faria Nunes (Externo)	3/27/25, 7:10:45 PM	3/27/25, 8:18:04 PM	31m 24s	almir.nunes@serpro.gov.br
Fernando Borges	3/27/25, 7:13:47 PM	3/27/25, 7:28:11 PM	8m 57s	
Sérgio (Não verificado)	3/27/25, 7:17:58 PM	3/27/25, 7:20:53 PM	2m 55s	
Sérgio (Não verificado)	3/27/25, 7:20:31 PM	3/27/25, 7:24:37 PM	4m 6s	
jorge jovenelli de oliveira	3/27/25, 7:21:39 PM	3/27/25, 8:03:07 PM	41m 27s	
Lulz Furaste	3/27/25, 7:21:48 PM	3/27/25, 9:21:36 PM	1h 56m 24s	
Dilma (Não verificado)	3/27/25, 7:28:11 PM	3/27/25, 9:29:47 PM	2h 1m 36s	
Cássia Silva de Oliveira (Externo)	3/27/25, 7:28:44 PM	3/27/25, 9:29:32 PM	1h 26m 54s	167872@unbidiomas.unb.br
Maria Alves dos Santos Oliveira (Não verificado)	3/27/25, 7:29:06 PM	3/27/25, 9:40:44 PM	2h 11m 37s	
Leonel (Não verificado)	3/27/25, 7:43:46 PM	3/27/25, 8:19:17 PM	35m 30s	
Reinaldo Bezerra do Vale (Externo)	3/27/25, 7:46:59 PM	3/27/25, 9:29:14 PM	1h 42m 15s	reinaldo.vale@serpro.gov.br
Izabel (Não verificado)	3/27/25, 7:55:25 PM	3/27/25, 8:10:01 PM	14m 35s	
Maria Cavalcanti	3/27/25, 8:21:01 PM	3/27/25, 9:30:36 PM	1h 9m 34s	
Pedro Paulo (Não verificado)	3/27/25, 8:36:44 PM	3/27/25, 9:31:10 PM	54m 25s	


Assembleia Geral Extraordinária em 27/03/2025.

Participação de informações sobre a situação do contrato com o P&P 02 e ações a serem empreendidas.

- Antônio Filho, Ticiano Rodrigues
- Maurício Carvalho Lima ~~João~~ 4602
- Conceição de M. C. Almeida Moura 5056
- Sueli da Rocha da Silva 364
- Everson Mendes de Jesus ~~22964~~
- 345 - Roberto + Lopes
- Marcos Paulo dos Santos 22992
- Paulo Roberto de Jesus 22436
- Mellythar Ribeiro de Nascimento
- M. F. M. SILVA, NOTA DA SILVA FICHA 830
- Cláudia Adelaide Brito 7663
- Rosiane Marley Cardoso 336
- Moisés Fichtner C. Pereira 8108
- Dione Ribeiro de Jesus 23207
- Alexandre Bianchi - 22963
- George Carlos dos Santos 8845
- D. F. Costa (com filhos) - M. L. 22565
- J. A. L. Moreira 4.7947
- Annyes Rodrigues Mendes 2662
- Nelson Bezerra F 2067
- Simão de Jesus 9222
- Fabiano R. de Jesus 5273
- Paulo José de Oliveira 22346
- DIVINO LISBOA DA SILVA 4847
- Maria Augusta Magalhães 276
- Luis Gustavo Lopes dos Santos 1442
- Lígia Leite dos Santos 7168
- Conceição Barbosa Lima Tineo 5826
- J. A. L. Moreira 4.794 643
- Zuleide M. de Jesus 5274
- Luíza Alberto C. C. Costa 74

- 33- [unclear] [unclear] [unclear] [unclear]
- 34- [unclear] [unclear] [unclear] [unclear]
- 35- [unclear] [unclear] [unclear] [unclear]
- 36- ALEXANDRE CARLOS MARCEL EPES - 11
- 37- [unclear] [unclear] [unclear] [unclear]
- 38- [unclear] [unclear] [unclear] [unclear]
- 39- Reginald Luna Gilman - 11154
- 40- [unclear] [unclear] [unclear] [unclear]
- 41- IRON E. SCOTT - 2411
- 42-
- 43-
- 44-
- 45-

00139511




ClubeASES

Apresentação Situação Píer 21

Março / 2025

1



ClubeASES

Programação

- ▶ Abertura - Ablleython
- ▶ 1. Apresentação da evolução contratual com o Píer - Paulo Passos
- ▶ 2. Evolução das Receitas - Georges
- ▶ 3. Situação Fundiária - Dr. Thales (Tozzini) e Arq. Diane (ARKLE)
- ▶ 4. Fim do contrato / Alternativas - Pena
- ▶ 5. Debate - Mediador

2

- ▶ Evolução contratual com o Píer 21
- ▶ Paulo Passos

3

Histórico dos contratos firmados com o Pier 21

- ▶ 1. 1996-07 - CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS
 - ▶ Locação de área de 15.000 m²
 - ▶ Autorizada a construção de galpão de 3.000 m²
 - ▶ Vigência 10 anos — de 16/07/1996 até 16/07/2006
 - ▶ Valor locação R\$ 91.000 para todo o período, que será pago com a quitação da dívida com Vale Refeição.
- ▶ 2. 1996-08 — 1º TERMO DE ADITAMENTO (20/08/1996)
 - ▶ Acrescentado cláusula permitindo sublocação.
- ▶ 3. 1998-03 — Ata AGO realizado em 12/03/1998 aprovando as seguintes alterações contratuais:
 - ▶ a) Mudança do objetivo de utilização — DE Kart Indoor PARA Centro de entretenimento e Lazer
 - ▶ b) Aumento do tempo de concessão de uso de 10 para 25 anos
 - ▶ c) Pagamento de R\$ 1.114.000 pela utilização adicional, através da realização de diversas obras
 - ▶ d) Edificação em até 5 anos;
 - ▶ e) Transferência do imóvel para a ASES ao final de 25 anos, ficando a GPM com o direito de administrá-lo por mais 5 anos, pagando à ASES 35% do faturamento mensal. Após esse prazo a ASES assumirá completamente o imóvel.

4

ClubeASES

Histórico dos contratos firmados com o Pier 21

iv. Estabelece condições para não cumprimento dos prazos das construções v. Autoriza construções no lote 1-C visando implantação de Centro de Entretenimento

5. 1999-12 - 3º TERMO DE ADITAMENTO (03/12/1999)

a. Altera cronograma de entrega das edificações:

Até 03/06/2000	Ginásio Poliesportivo
Até 03/12/2000	Centro de Treinamento
Até 03/04/2001	Alojamento
Até 03/06/2002	Sede Social
Até 03/06/2002	Sauna e Sala musculação

ClubeASES

Histórico dos contratos firmados com o Pier 21

4. 1998-08 - 2º TERMO DE ADITAMENTO (01/08/1998)

a) Estabelece direito de preferência para cessão e locação do lote 1-C
 b) Introduz as alterações aprovadas na AGE de 1998-03:
 i Estabelece prazo de locação de 20/08/1996 até 30/06/2028
 !! Autoriza quaisquer construções no Lote 1-4.
 !!! Registra os pagamentos de aluguel

Pago antecipadamente por meio da quitação da dívida junto ao Vale Refeição

De 20/08/1996	Até 19/08/2006	01	De 20/08/2006	Até 20/08/2006	02	De 20/08/2006	Até 20/08/2006	03	De 01/08/2008	Até 30/07/2023	04	De 01/08/2008	Até 30/07/2023	
			Construção de Portaria e 08 churrasqueiras		Construção das obras abaixo enumeradas, nos prazos estabelecidos:									
					Observações: Entende-se como ABL (Área Bruta Locável) o somatório de todas as áreas dos espaços locado no centro de entretenimento; Entende-se como Receita Líquida Mensal o saldo financeiro apurado pela locação das ABL deduzida de eventuais gastos com investimentos, publicidade ou promoções e inadimplência de lojistas.									
					Participação na receita líquida do empreendimento: 35% do aluguel referente à ABL recebido pela locatária no período de 01/08/2023 até 30/07/2028									
			Centro de Treinamento	260m2	Até 03/06/1999									
			Sede Social	1.000 m2	Até 03/09/2000									
			Ginásio Poliesportivo	1.400 m2	Até 03/12/2002									
			Sauna e Sala musculação	400 m2	Até 03/06/2003									
			Alojamento	260 m2	Até 03/10/2003									



Histórico dos contratos firmados com o Pier 21

b. Acrescenta algumas obrigações e estabelece prazo para execução após a assinatura do termo aditivo:

Construção poço artesiano para uso do clube	Até 90 dias
Construção de 08 banheiros para as churrasqueiras	Até 90 dias
Após conclusão do ginásio, arcar com manutenção do espaço	Por 6 meses
Construir rede de esgoto da ASES interligando-a à do Pier 21	
Construir 2 quadras de tênis	Até 21/12/2000
Pagar à ASES os valores de R\$ 30.000 até 08/12/1999 e de R\$ 20.000 até a inauguração do Pier 21	

6. 2000-10 - CONTRATO DE LOCAÇÃO E ACERTO DE CONTAS PELA UTILIZAÇÃO DE TERRENO

Ajusta a locação adicional de 457,44m² (saída emergencial do cinema e subestação CEB) pelo valor mensal de R\$ 950,00 corrigidos anualmente.

Acerto de contas referente ao uso de parte do lote 1-C — Pagamento de R\$ 10.000 até 10/12/2000 referente ao uso no período de 21/06/2000 a 31/10/2000.

Acorda a reforma de 1 conjunto de churrasqueiras (rebaixamento de teto) até 30/06/2001

7



Histórico dos contratos firmados com o Pier 21

7. 2002-08 — 4º TERMO DE ADITAMENTO (06/08/2022)

Considerando a inexecução de algumas obrigações e o cumprimento de outras, visando estabelecer um novo marco contratual, foi firmado este aditivo unificar os contratos e aditivos anteriores, de acordo com as seguintes condições:

- Locação de área de 15.000 m² (Pier 21);
- Preferência do Pier na locação ou cessão de uso de parte do Lote 1-C (projeção das laterais do Pier até o Lago);
- Prazo de locação de 20/08/1996 até 30/07/2028, quando a locatária se obriga a devolver o imóvel;
- Nova obra somente com prévia autorização da locadora;
- Obrigação de não formalizar nenhum contrato com lojistas que ultrapasse a data de 30/07/2028 sem prévia autorização da Locadora. Contratos com vencimento após 2033 poderão ser negados pela locadora
- Consolida o pagamento das contrapartidas pelo uso dos terrenos e estabelece alguns ajustes referentes ao item 03, que foram relacionados a seguir:

01	De 20/08/1996 Até 19/08/2006	Pago antecipadamente por meio da quitação da dívida junto ao Vale Refeição
02	De 20/08/2006 Até 30/07/2008	Construção de Portaria, a exceção da marquise, a qual deve ser finalizada em até 90 dias a expedição do Habite-se do Pier 21 e 08 churrasqueiras; Construção de 8 churrasqueiras com banheiros coletivos e Construção de poço artesiano no terreno da locadora.

8

Histórico dos contratos firmados com o Pier 21

g) Resolução das pendências existentes:

- Pagamento de R\$ 43.500 — na assinatura do aditivo — multa por atraso na entrega de obras;
- Pagamento de R\$ 55.000 à empresa Engequadra referente à construção de duas quadras de tênis (item 3-E acima)
- Alterado o dever da locatária de construir as edificações relacionadas nos itens A, B, C e D para o dever de pagar R\$ 1.212.000 da seguinte forma:
 1. Parcela inicial de R\$ 400.000 — com vencimento 10 dias após assinatura do aditivo;
 2. R\$812.000 a ser pago em 15 parcelas mensais iguais e sucessivas, corrigidas anualmente pelo INCC;
 3. Acordado o fornecimento de Carta de Fiança Bancária para garantir os pagamentos.

Após os pagamentos acordados será dada quitação total, geral e irrevogável de:

1. Todas as multas consideradas devidas pela locatária em função do contrato inicial e seus aditivos;
2. Cessação de todo e qualquer motivo passado que "possa ser considerado gerador de penalidades pecuniárias para a locatária; e
3. Qualquer indenização entre as partes por todas e quaisquer construções que foram realizadas pela Locatária, bem como por qualquer indenização devida à Locadora por todas e quaisquer construções que deveriam ter sido erigidas — e não o foram — pela Locatária, por força do contrato original e seus aditivos anteriores.

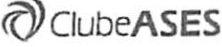
Histórico dos contratos firmados com o Pier 21

Estabelecimento de Penalidades caso sejam constatadas construções não autorizadas na área locada:

13.1 Caso fique demonstrado que a Locatária promoveu construções adicionais sem autorização da Locadora ficará aquela obrigada a pagar, mensalmente, a título de multa punitiva, o valor equivalente a duas vezes o valor do maior praticado pela locatária por metro quadrado no Pier 21, relativo à área locada, e adicionada a área acrescida, até que seja regularizada a situação;

13.2 Caso fique demonstrado que, num prazo máximo de 30 dias, a Locatária não tomou as providências necessárias contra as sublocatárias de forma tempestiva e formal, se estas promoverem construções não autorizadas pela Locadora fica estipulado, a título de multa punitiva, o pagamento de valor equivalente a duas vezes o valor do aluguel da área total locada pela Sublocatária, por mês ou fração, até que seja regularizada a situação;

13.3 O valor da penalidade prevista nos itens 13.1 e 13.2, acima serão cobrados pelo período de 90 dias, sendo que após este período, ainda se permanecer tal situação, ou seja, na hipótese prevista em 13.1 caso a Locadora não regularize a situação relativa à construção por ela adicionada, e na hipótese prevista em 13.2, caso a Locadora continue sem tomar providências cabíveis contra as Sublocatárias, os valores das multas previstas serão devidos em dobro, até que cesse tal situação.





▶ Evolução das Receitas


- ❖ **Participação do Clube Ases no Resultado Líquido do Píer 21**

▶ Georges

11



**Participação do Clube Ases no
Resultado Líquido do Píer 21**



12



- RECEITAS**
- Aluguel Mínimo e Percentual de Âncoras
 - Aluguel Mínimo e Percentual Lojas Satélites
 - Aluguel Mínimo e Percentual/Complementar de Quiosque
 - Outras Receitas
- DESPESAS**
- Encargos de Lojas Vagas
 - Fundos de Promoção empreendedor
 - Contabilidade
 - Assessoria Jurídica
 - Outras Despesas
- RESULTADO**
- IRPJ E CSLL
 - Resultado Líquido Antes da RT
 - Reserva Técnica (5%)
 - Resultado Após Reserva Técnica
 - Ases -35%

1

13



Competência	Receitas	Despesas	Resultado Operacional	IRPJ E CSLL	Reforma Manutenção	Resultado Liq Antes da RT	Reserva Técnica (5%)	Resultado Após Reserva Técnica	Percentual 35% ASES	Valor Depositado	Diferença
ago-23	696.852,04	(155.197,76)	541.654,28	-		541.654,28	(27.082,71)	514.571,57	180.100,05	170.677,64	(9.422,41)
set-23	469.649,33	(270.202,75)	199.446,58	-	-	199.446,58	(9.972,33)	189.474,25	66.315,99	84.931,66	18.615,67
out-23	416.010,66	(253.212,28)	162.798,38	(137.898,80)		24.899,58	(1.244,98)	23.654,60	8.279,11	8.279,11	(0,00)
nov-23	365.212,75	(249.031,11)	116.181,64			116.181,64	(5.809,08)	110.372,56	38.630,40	29.437,09	(9.193,31)
dez-23	429.168,18	(246.185,22)	182.982,96			182.982,96	(9.149,15)	173.833,81	60.841,83	60.841,83	(0,00)
jan-24	529.186,16	(213.919,60)	315.266,56	(145.803,30)		169.463,26	(8.473,16)	160.990,10	56.346,53		
fev-24	552.950,94	(241.841,06)	311.109,88	-	(32.833,34)	278.276,54	(13.913,83)	264.362,71	92.526,95		
mar-24	437.860,85	(244.990,90)	192.869,95		(32.833,34)	160.036,61	(8.001,83)	152.034,78	53.212,17		
abr-24	490.335,55	(267.410,94)	222.924,61	(191.172,05)		31.752,56	(1.587,63)	30.164,93	10.557,73		
mai-24	506.209,65	(309.300,65)	196.909,00		(32.833,34)	164.075,66	(8.203,78)	155.871,88	54.555,16		
jun-24	474.670,96	(308.044,15)	166.626,81		(32.833,34)	133.793,47	(6.689,67)	127.103,80	44.486,33		
jul-24	631.803,21	(328.532,14)	303.271,07	(164.117,13)		139.153,94	(6.957,70)	132.196,24	46.268,69		
ago-24	849.051,09	(417.793,57)	431.257,52		(32.833,34)	398.424,18	(19.921,21)	378.502,97	132.476,04		
set-24	555.321,37	(415.612,04)	139.709,33	-	(32.833,34)	106.875,99	(5.343,80)	101.532,19	35.536,27		
out-24	475.273,83	(358.872,61)	116.401,22	(74.645,49)		41.755,73	(2.087,79)	39.667,94	13.883,78		
nov-24	484.995,94	(334.188,33)	150.807,61	(74.645,49)		76.162,12	(3.808,11)	72.354,01	25.323,90		
dez-24	678.102,94	(291.550,39)	386.552,55	(74.645,06)		311.907,49	(15.595,37)	296.312,12	103.709,24		
TOTAL									1.023.050,16		

Observação:

Nos meses Ago-23, Set-23 e Nov-23, os valores depositados divergem do valor calculado. Porém, o valor total calculado coincide com o valor total depositado.

2

14



Situação Fundiária

Dr. Thales (Tozzini)

e

Arq. Diane (ARKLE)




**Tozzini
Freire.**
ADVOGADOS

**ASES/DF –
REGULARIZAÇÃO**

2025

Esta apresentação é de propriedade de TozziniFreire Advogados

OBJETIVOS

- |  Overview - Contexto da regularização
- |  Últimas movimentações relevantes, bem como o seu status atual
- |  Encaminhamentos



OVERVIEW – PROCESSOS RELACIONADOS

- A regularização do empreendimento está sendo analisada diretamente por 2 órgãos
 - Central de Aprovação de Projetos (CAP), da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do DF
 - Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal (Terracap)
- Efeitos pela não regularização - atuação basicamente de 2 de órgãos
 - MPDFT
 - DF Legal

→ Processo Judicial – Pier 21



**Tozzini
Freire.**
ADVOGADOS

CONTEXTO – ÂMBITO ADMINISTRATIVO

- A regularização do empreendimento está sendo tratada diretamente em 2 processos distintos, ambos em trâmite na Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh): Processos n°s 0110-000148/1986 e 00390-00005207-2020/6

0110-000148/1986

- Instaurado em 12/03/1986 para licenciamento das obras a serem executadas nos Lotes 1A e 1C
- Não há uma organização processual adequada
- Foram juntados aos autos todos os documentos relacionados ao lote 1A, dos mais diversos tipos (TAC, licenciamento das lojas do Pier 21, plantas, alvarás de construção etc.)
- Análise técnica dos projetos arquitetônicos por parte da Central de Aprovação de Projetos (CAP)

00390-00005207-2020/68

- Processo derivado do Processo n° 0110-000148/1986
- Instaurado em 17/08/2020 para análise de irregularidades nos projetos aprovados, bem como dos supostos vícios urbanísticos, por parte da Comissão de Irregularidade (COVIR) e Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações (CPCOE)

**Tozzini
Freire.**
ADVOGADOS

ÚLTIMOS ANDAMENTOS RELEVANTES

Processo nº 0110-000148/1986

01 20/04/2020 - a CAP expediu a Exigência nº 1197/2020 solicitando informações/documentos/modificações relacionadas aos seguintes pontos: projetos arquitetônicos, parâmetros urbanísticos, consultas e anuências obrigatórias, acessibilidade e desenho técnico

02 30/04/2020 - envio dos autos à Comissão de Verificação de Irregularidade (COVIR) para verificar as aprovações anteriores do "PIER21" e da ASES em desacordo com o uso. Art. 102 do Decreto nº 43.056/2022, que regulamenta o Código de Obras do DF

03 15/05/2020 - o Corpo de Bombeiros expediu exigência solicitando informações/documentos/modificações relacionadas aos seguintes pontos: Saldas de Emergência, Locação de Central de GLP, Reserva Técnica de Incêndio para Hidrante de Parede e Acesso de Viaturas de Socorro



O Decreto que regulamenta o Código de Obras do DF dispõe:

Art. 102. Quando for identificado indício de ilegalidade, devidamente fundamentado, o processo deve ser submetido a uma comissão formada por 3 servidores do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações, a quem cabe verificar:

I - a existência de indícios de atividade ilegal;
II - a existência de indícios de lesão ao interesse público ou prejuízo a terceiros; e
III - a necessidade de anulação ou convalidação.
(...)

5º Após a emissão do parecer, a comissão:

I - pode recomendar ao titular do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações as providências contidas no §2º do art. 73 da Lei nº 6.138, de 2018; e/ou

II - deve encaminhar o processo à Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações (CPCOE) para deliberação quanto à convalidação ou anulação dos atos administrativos, caso o parecer não afaste os indícios de irregularidade.

**Tozzini
Freire.**
ADVOCADOS

ÚLTIMOS ANDAMENTOS RELEVANTES

Processo nº 00390-00005207-2020/68

01 11/12/2020 - Após a manifestação das partes em relação ao Relatório COVIR nº 15/2020, foi expedido o Parecer COVIR Nº 24/2020 que apontou a constatação das seguintes irregularidades:

- **Altura do pier 21** – extrapolação da altura legal permitida 14m, ultrapassando em mais de 2 metros a altura admitida
- **Irregularidade no Uso**
- **Extrapolação da taxa de ocupação** – 30%, e hoje está em 38%
- **Extrapolação da taxa de construção** – 60%, e hoje está em 63%
- **Número de vagas** - Exigidas 598 vagas, e no lote foram ofertadas apenas 474
- **Apresentação dos documentos complementares ao alvará de construção n.º 058/99** - projetos de instalação elétrica, instalação contra incêndio e projeto de água/esgoto
- **Projeto arquitetônico aprovado e licenciado sem a aprovação, pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal, do projeto de prevenção de incêndio**

02 11/12/2020 – Diante da constatação de algumas irregularidades então não passíveis de regularização (uso), os autos foram encaminhados à Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal (CPCOE) para análise e deliberação

**Tozzini
Freire.**
ADVOCADOS

ÚLTIMOS ANDAMENTOS RELEVANTES

Processo nº 00390-00005207-2020/68

- 03** 05/01/2021 - a CPCOE proferiu a decisão com a seguinte deliberação:

Fica deliberado que a CAP procederá à análise dos projetos de modificação apresentados pelos interessados, em paralelo às questões de compensação urbanísticas inerentes ao processo. Delibera também que o processo seja encaminhado ao CONPLAN para avaliação das irregularidades subsistentes que não podem ser solucionadas com a aprovação/habilitação do projeto de modificação ou com a compensação urbanística, especialmente a uso implantado e a ocupação de área pública. Após a apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (CONPLAN), o processo retornará a essa Comissão para nova deliberação, caso se mostre necessária.

- 04** 15/03/2021 - Apesar de tal determinação de envio dos autos ao CONPLAN, entendeu-se pelos servidores da CAP que os autos não seriam enviados naquele momento – Não consta o que motivou tal ato – confirmamos com os servidores que os autos não foram encaminhados ao Conplan
- 05** 25/03/2021 - o Pier apresentou manifestação solicitando o sobrestamento dos autos até a aprovação do PPCUB
- 06** 06/11/2023 – o Pier apresentou nova manifestação endereçando os pontos do relatório circunstanciado nº 24/2020. Foi solicitada manifestação favorável da CAP quanto a inexistência de óbice para regularização do empreendimento em relação ao uso e ocupação pública
- 07** 26/04/2024 - a Unidade de Apoio Jurídico da COVIR expediu manifestação analisando a peça do Pier 21, focando na possibilidade de se ocupar área pública contígua, que havia sido apontada como uma medida não passível de regularização em 2020. Nesta manifestação, é mencionado que, atualmente, a Lei nº 6.888/2021 permite a regularização da área pública ocupada. Após a manifestação, os autos foram encaminhados à CAP.
- 08** 11/03/2025 - Relatório COVIR nº 37/2025 indica que o uso é divergente do que a norma vigente à época do licenciamento permitia, mas que é passível de regularização com o Plano de Conservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCUB). Retorno CPCOE.

**Tozzini
Freire.**
ADVOCADOS

ANDAMENTOS RELEVANTES

Processo nº 00111-00013162/2021-39 - Terracap

- 01** 23/12/2021 - Apresentação de Requerimento para regularização da ocupação da gleba pública – Lei nº 6.888 de 07/07/2021
- 02** 18/02/2025 - Relatório nº 1163/2025 com imagens da área objeto da regularização
- 03** 18/03/2025 - Apresentação dos documentos pendentes solicitados, bem como a solicitação de certidão de objeto e pé indicando o status do caso



A Lei nº 6.888/2021 dispõe o seguinte:

Art. 1º Fica instituída a política pública de regularização fundiária das unidades imobiliárias de propriedade da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap ou do Distrito Federal ocupadas por associação ou entidade sem fins lucrativos, inclusive aquelas representativas de servidores ou empregados públicos ou membros de categorias profissionais, que contenham, em seus objetivos e estatuto social, e desenvolvam comprovadamente atividades desportivas, culturais, recreativas, de lazer e convivência social.

Art. 2º As unidades imobiliárias da Terracap ou do Distrito Federal ocupadas por associações ou entidades sem fins lucrativos de que trata o art. 1º, que tenham se instalado no imóvel até 22 de dezembro de 2016 e detenham documento estatal expedido por órgão ou entidade competente que tenha autorizado ou reconhecido a ocupação e que estejam efetivamente realizando suas atividades no local podem ser regularizadas mediante contrato direto de concessão de direito real de uso sem opção de compra – CDRU-S, com pagamento de preço público.

**Tozzini
Freire.**
ADVOCADOS

PROCESSOS CONEXOS

DF Legal, MPDFT e TJDFT

DF Legal	MPDFT	TJDFT
<ul style="list-style-type: none"> • 2 processos no total • 1 Auto de Infração – Descumprimento de Auto de Intimação Demolitório (Multa RS 50.000,00) • 1 Auto de Intimação Demolitório – ocupação de gleba pública 	<ul style="list-style-type: none"> • Atualmente, temos conhecimento de 1 Inquérito Civil Público • ASES não é parte 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Processo Judicial • Pier 21 é o Autor – buscou a obtenção de Habite-se da edificação • Recentemente, a apelação do Pier 21 foi desprovida, mantendo-se a negativa do pedido judicial de Habite-se • Pier 21 apresentou embargos de declaração, os quais ainda aguardam julgamento • Não há decisão transitada em julgado

**Tozzini
Freire.**
ADVOGADOS

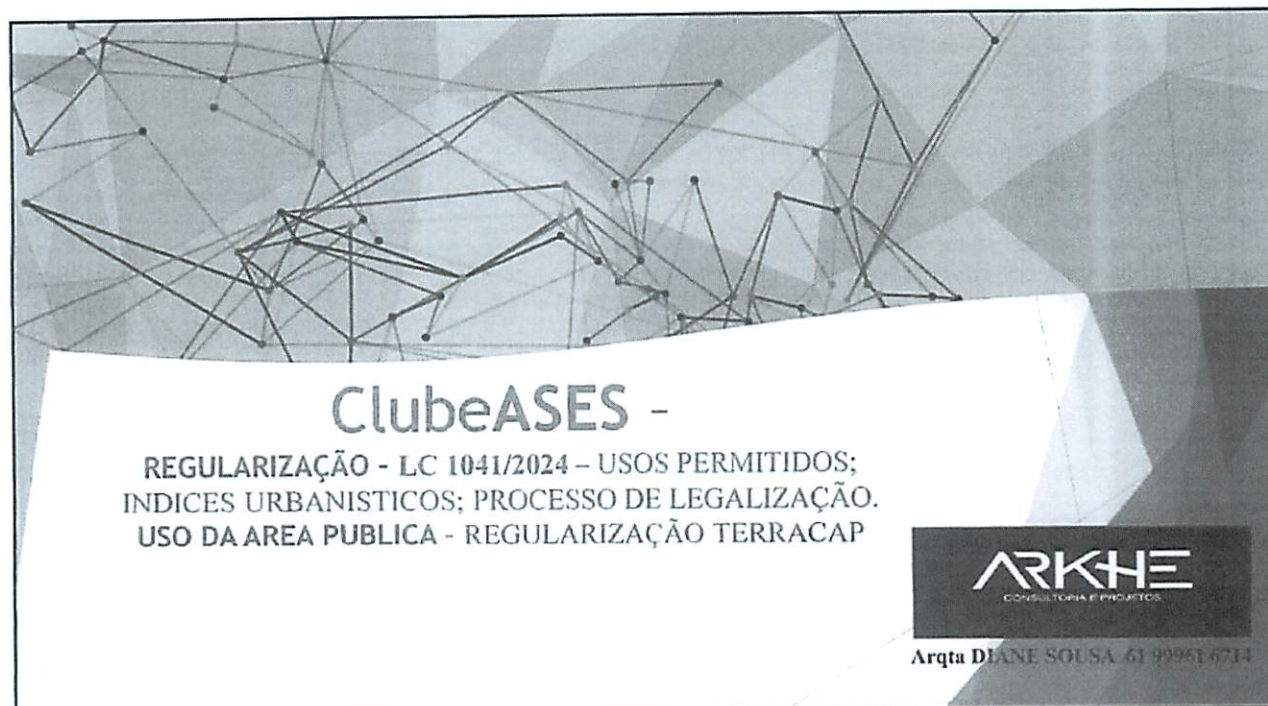
ENCAMINHAMENTOS – PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO

- ⇒ **CAP** - A regularização está sendo analisada concomitantemente nos 2 processos: Análise técnica arquitetônica e Análise jurídica das aprovações pretéritas supostamente em desacordo com as normas que regulavam o tema
 - Apresentação de projetos arquitetônicos e informações sobre o status do processo em trâmite na Terracap
- ⇒ **TERRACAP** – O órgão está valorando a área objeto da regularização para se chegar em no valor da contrapartida. Finalizando este procedimento, os autos serão enviados à SEDUH para autorização do contrato de concessão de uso.

**Tozzini
Freire.**
ADVOGADOS



**Tozzini
Freire.**
ADVOGADOS



ClubeASES -
REGULARIZAÇÃO - LC 1041/2024 - USOS PERMITIDOS;
INDICES URBANISTICOS; PROCESSO DE LEGALIZAÇÃO.
USO DA AREA PUBLICA - REGULARIZAÇÃO TERRACAP

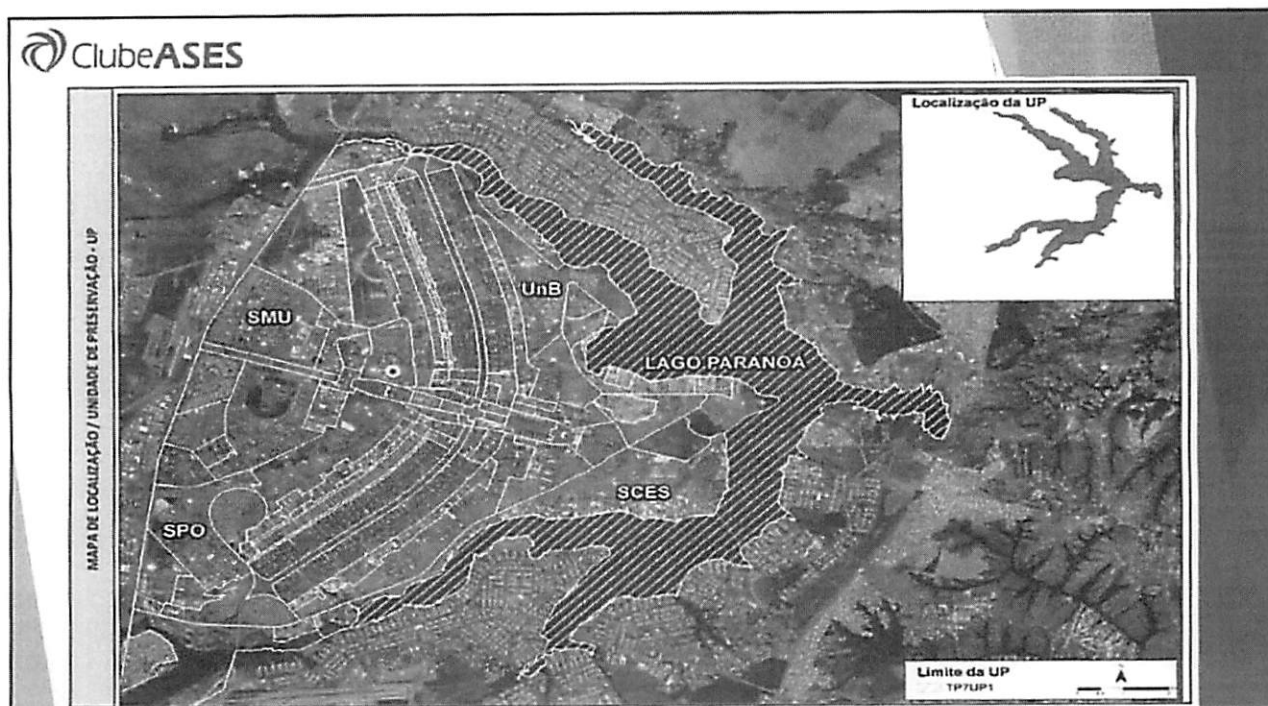
ARKHE
CONSULTORIA E PROJETOS

Arqta DIANE SOUSA 61 99961 6714

DELIMITAÇÕES DO PPCUB – LEI COMPLEMENTAR 1041 DE 12/08/2024

- ▶ Art. 4º A área de abrangência do PPCUB corresponde à Unidade de Planejamento Territorial Central, estabelecida pelo PDOT, compreendendo:
 - ▶ I – Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB;
 - ▶ II – Espelho d'água do Lago Paranoá;
 - ▶ III – Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE Santuário da Vida Silvestre do Riacho Fundo – Área II;
 - ▶ IV – Parque Nacional de Brasília.
- ▶ CONCEPÇÃO URBANÍSTICA DO CUB ⇒ SETORIZAÇÃO DA ÁREA TOMBADA
 - § 1º A área de que trata o inciso I é indicada no Anexo I, sendo tombada pelos governos distrital e federal, constituindo ainda bem inscrito na Lista do Patrimônio Mundial pela Organização das Nações Unidas para Educação, a Ciência e a Cultura – Unesco.
 - § 2º O Parque Nacional de Brasília segue as regras definidas pelo seu Plano de Manejo.
 - § 3º A concepção urbanística proposta e consolidada do CUB envolve a setorização do seu território, sendo sua delimitação e denominação definidas no Anexo II.
 - § 4º A ocupação do espelho d'água do Lago Paranoá segue o zoneamento definido por legislação específica.

17



18

00130511

ClubeASES LOTE 1A TRECHO 2
LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO				COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP 24
TP4	UP1	SETOR DE CLUBES ESPORTIVOS SUL - SCS		HISTÓRICO MAIOR VALOR	FORMA URBANA MAIOR VALOR	PASAGEM URBANA MAIOR VALOR	
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO			96.0 Outras atividades de serviços pessoais				
			INSTITUCIONAL 59.1 Atividades cinematográficas, produção de vídeos e de programas de televisão; gravação de som e edição de música 85.1 Educação, apenas 85.9 Outras atividades de ensino 90.1 Atividades artísticas, criativas e de espetáculos 93.1 Atividades esportivas e de recreação e lazer				
		SCS Trecho 2 Centro de Laser Beira Lago Al. A e B	INSTITUCIONAL (OBRIGATORIO) 90.1 Atividades artísticas, criativas e de espetáculos 93.1 Atividades esportivas e de recreação e lazer COMERCIAL (COMPLEMENTAR) 47.1 Comércio varejista, apenas 47.2 Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo 47.3 Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores 47.5 Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS (COMPLEMENTAR) 56.1 Alimentação				
	SCS Trecho 2 Lt 2/1A (131)		COMERCIAL 47.1 Comércio varejista, apenas 47.2 Comércio varejista não especializado 47.3 Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo 47.5 Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos 47.7 Comércio varejista de produtos farmacêuticos, perfumaria e cosméticos e artigos médicos, ópticos e ortopédicos PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 53.1 Correios e outras atividades de entrega 56.1 Alimentação 64.1 Atividades de serviços financeiros, apenas 64.2 Intermediação monetária - depósitos à vista 79.1 Agências de viagens, operadores turísticos e serviços de reservas 82.1 Serviços de escritório, de apoio administrativo e outros serviços prestados principalmente às empresas, apenas 82.3 Atividades de organização de eventos, exceto culturais e esportivos 96.5 Outras atividades de serviços pessoais, apenas 96.0 Outras atividades de serviços pessoais				
Documento assinado digitalmente, original em https://www.dodf.df.gov.br							

19

ClubeASES LOTE 1A TRECHO 2
LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO				COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP 24
TP4	UP1	SETOR DE CLUBES ESPORTIVOS SUL - SCS		HISTÓRICO MAIOR VALOR	FORMA URBANA MAIOR VALOR	PASAGEM URBANA MAIOR VALOR	
			59.1 Atividades cinematográficas, produção de vídeos e de programas de televisão; gravação de som e edição de música 85.1 Educação, apenas 85.9 Outras atividades de ensino 90.1 Atividades artísticas, criativas e de espetáculos 93.1 Atividades esportivas e de recreação e lazer				
LOTE 1C TRECHO 2							
PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO				COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP 24
TP4	UP1	SETOR DE CLUBES ESPORTIVOS SUL - SCS		HISTÓRICO MAIOR VALOR	FORMA URBANA MAIOR VALOR	PASAGEM URBANA MAIOR VALOR	
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO			56.1 Alimentação				
		SCS Trecho 2 Lt 2/1A - CHMTR - Trecho 2 Lt 2/1C Trecho 2 Centro de Laser Beira Lago (01)	INSTITUCIONAL 84.0 Administração pública, defesa e seguridade social, apenas 84.2 Serviços culturais prestados pela administração pública 85.1 Educação, apenas 85.9 Outras atividades de ensino 90.1 Atividades artísticas, criativas e de espetáculos 91.1 Atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental 93.1 Atividades esportivas e de recreação e lazer COMERCIAL 47.1 Comércio varejista, apenas 47.2 Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo 47.3 Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores 47.5 Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 81.1 Manutenção, reparação e instalação de máquinas e equipamentos, apenas 81.2 Manutenção e restauração de máquinas e equipamentos 56.1 Alimentação 77.1 Pesquisa e desenvolvimento científico 77.2 Atividade não especificadas e gestão de ativos intangíveis não financeiros, apenas 77.3 Atividade de atividades prestadas e intermediadas 91.1 Atividades esportivas e de recreação e lazer 96.5 Outras atividades de serviços pessoais, apenas 96.0 Outras atividades de serviços pessoais				

20

LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PARAMETROS URBANISTICOS - PPCUB

LOTE 1C TRECHO 2

SCES Trecho 2 Lt: 2/1C	ID: 40%	AF: 5,00m em todas as divisas	CFA B: 0,60	9,00m (7)	30%
------------------------	---------	-------------------------------	-------------	-----------	-----

Documento assinado digitalmente, original em <https://www.docfd.f.gov.br>

PARAMETROS PARA DESENVOLVIMENTO DA OCUPAÇÃO DO LOTE : EDIFICAÇÕES, EQUIPAMENTOS, ÁREA LIVRE

LOTE 1A TRECHO 2

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	SCES Trecho 1 Lt: 1/2, 2/1A, 1/10, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6 e 1/7. Trecho 2 Lt: 2/1A, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/12A, 2/12B, 2/12C, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/22, 2/23, 2/25, 2/26, 2/27, 2/28, 2/29, 2/30, 2/31, 2/32, 2/33, 2/34, 2/35, 2/36, 2/37, 2/38, 2/39, 2/40, 2/41, 2/42, 2/43, 2/44, 2/45, 2/46, 2/47, 2/48, 2/49, 2/50, 2/51, 2/52, 2/53 e 2/54. Trecho 3 Lt: 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9 e 1/10	ID: 30%; Subsolo: 40% (14)	AF: 10,00m em todas as divisas (15)	CFA B: 0,60	9,00m (7) (9)	30%
	TAXA DE OCUPAÇÃO	AFASTAMENTOS	COEFICIENTES	ALTURA	PERMEABILIDADE	

21

LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Parâmetros Urbanístico PPCUB

SCES e SCEN :

INSTITUCIONAL - Atividades Cultura, Esportes, Recreação, Lazer
Atividade complementar - Educação - atividades de apoio a educação

COMERCIAL - Comercio Varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo e outros

➔ **PRESTAÇÃO DE SERVIÇO** - Alimentação, serviços financeiros - agencia de viagem e outros

OBS.: SCES -

USO COMERCIAL - Devem ter relação direta com o acesso espaço publico, sem mediação de cercas;

E admitida, em caráter de exceção, a tipologia de Centro Comercial no lote 2/1A do Trecho 2 do SCES;

Para o lote 2 1/A do Trecho 2 do SCES não serão exigidos os afastamentos frontal e posterior;

22

ClubeASES

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO		COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP
TPA	UP1	HISTÓRICO	FORMA URBANA	PASAGEM URBANA	
	SETOR DE CLUBES ESPORTIVOS SUL - SCES	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	24
NOTAS ESPECÍFICAS:					
<p>1) Para o lote 1/8 do SCES Trecho 1, mediante aplicação de DNAL 1, são permitidas as atividades 4731-0/00 Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores, 4732-4/00 Comércio varejista de lubrificantes, 4530-7/03 Comércio a varejo de peças e acessórios novos para veículos automotores, 4330-7/05 Comércio a varejo de pneumáticos e câmaras-de-ar, 4784-1/00 Comércio varejista de gás liquefeito de petróleo (GLP), 4520-0/05 Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores e 4520-0/06 Serviços de bovinária para veículos automotores.</p> <p>2) É vedada a utilização da área da marina para estaleiro.</p> <p>3) É obrigatória a implantação de área arborizada para emissão da Carta de Habite-se.</p> <p>4) As atividades relativas ao uso comercial devem ter relação direta com o espaço público, sem mediação de cercas.</p> <p>5) É obrigatória a implantação de vagas secas e molhadas para embarcações, em hangar, em píer, em flutuantes, na orla e em boias, levando em conta as normas de segurança e condições de manobras e navegabilidade, devendo respeitar o alinhamento das divisas laterais do lote, observadas as devidas anulações pertinentes junto ao órgão ambiental competente.</p> <p>6) Para os lotes ímpares e lotes 20, 22 e 35, a cota de soleira deve ser definida para cada edificação, tendo como referência de nível a Avenida Beira Lago. Para os demais 7) O pisalito coberto pode ultrapassar a altura máxima desde que devidamente justificado tecnicamente.</p> <p>8) É permitida a construção de uma residência do tipo econômica, para vigia ou zelador, com área máxima de 60m².</p> <p>9) A cota de soleira deve ser correspondente à cota altimétrica do perfil natural do terreno medida no ponto médio da edificação, de forma a minimizar o afloramento do subsolo.</p> <p>10) Os parâmetros de ocupação são definidos conforme o projeto técnico do equipamento público, sujeitos à anulação do órgão distrital de planejamento urbano e preservação do LUIB.</p> <p>11) Para os lotes do SCES Trecho 4, em caso de opção pela atividade de hotel, é obrigatória a implantação de atividades complementares de comércio e prestação de serviços relativos a lazer, cultura e diversão, para as quais deve ser franqueado o acesso público em faixa contígua à orla do Lago Paranoá. É vedado o uso habitacional.</p> <p>12) Nos lotes 4/1A, 4/2A, 4/2B, 4/3, 4/4 e 4/5 do trecho 4 SCES, fica permitida altura máxima de 12m, exclusivamente, para a atividade S-1 Alojamento.</p> <p>13) É admitida, em caráter de exceção, a tipologia do centro comercial nos lotes 2/1A do Trecho 2 do SCES e 1 e 4 do SAIS.</p> <p>14) As áreas destinadas a atividades situadas no 1º subsolo não são computáveis para fins do Coeficiente de Aproveitamento.</p> <p>15) Para o lote 2/1A do Trecho 2 do SCES não serão exigidos os afastamentos frontal e posterior.</p> <p>16) Nos lotes 2 e 4 do SAIS, a habitação do projeto de arquitetura deve ser precedida de aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, com aprovação do órgão responsável pelo licenciamento ambiental, dos órgãos federal e distrital responsáveis pela preservação do patrimônio cultural e do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN.</p> <p>17) Os parâmetros de uso e ocupação do solo ainda não definidos nesta PURP para o SCES Trecho 3 Polo 7 devem observar o Plano de Ocupação conforme as diretrizes específicas definidas para a área nesta Lei.</p> <p>18) É obrigatória a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para avaliação do impacto no trânsito, no fornecimento de água e na drenagem pluvial, para utilização do coeficiente de aproveitamento acima do básico.</p>					
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO					

23

ClubeASES

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO		COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP
TPA	UP1	HISTÓRICO	FORMA URBANA	PASAGEM URBANA	
	SETOR DE CLUBES ESPORTIVOS SUL - SCES	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	24
NOTAS ESPECÍFICAS:					
<p>19) Fica permitida como uso prestação de serviços complementar, a atividade 5223-1/00 Estacionamento de veículos, não sendo admitida a construção de edifício garagem.</p> <p>20) Nos lotes 2/49 e 2/50 do trecho 2 é permitido o uso 5503-0/03 Passagens (Alojamento) como atividade complementar da atividade principal 90-R Atividades artísticas, criativas e de espetáculos.</p>					
D - INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS APLICÁVEIS:					
<p>ODIR: SIM [] ONAL: SIM [] Observações:</p>					
E - PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO:					
Padrões previstos de parcelamento urbano					
Parcelamento	Permitido (S/N)	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Observações	
	S	-	-	Apenas para regularização nos termos de lei específica e alterações de parcelamento resultado dos estudos previstos nesta Lei Complementar.	
Distúrbios	N	-	-	Obrigatória a emissão de diretrizes pelo órgão de planejamento urbano aprovadas pelo órgão de preservação.	
Remanejamento	N	-	-	-	
F - ESPAÇO PÚBLICO:					
G - VAGAS PÚBLICAS PARA VEÍCULOS:					
a) É vedada a utilização da margem do Lago Paranoá para estacionamento.					
H - PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS:					
<p>a) A implantação do Plano Urbanístico de Ocupação - Masterplan para a Orla do Lago Paranoá.</p> <p>b) Elaborar projeto urbanístico do trecho do traçado do sistema viário para a melhoria do acesso aos lotes e aos espaços públicos do trecho 4 do SCES.</p> <p>c) Elaborar Plano de Ocupação para a área do SCES Trecho 3 Polo 7 pelo órgão gestor desta Área de Gestão Específica. O Plano de Ocupação deve guardar compatibilidade com os princípios da escala bioclimática, por meio da manutenção da baixa taxa de ocupação do solo, das extensas áreas verdes livres e do gabarito baixo para as edificações, além de usos institucionais relacionados ao patrimônio cultural, ambiental, recreação e lazer.</p> <p>d) Estudar as condições de permeabilidade do equipamento Saturnino da Brito, com estudo para regularização construído antes a integração em área ambiental, com levantamento.</p> <p>e) Elaboração de estudo para avaliar a possibilidade de desdobro dos lotes do SCES.</p>					
PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS PARA O SCES					
<p>➔ Plano Urbanístico de Ocupação - Masterplan da Orla do Lago Paranoá</p> <p>Revisão do traçado do Sistema Viário - Acesso Clubes e espaços públicos</p> <p>Estudo para avaliar a possibilidade de desdobro dos lotes do SCES</p>					

24

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO		COMPONENTES DE PRESERVAÇÃO			PURP
TP4	LUP	HISTÓRICO	FORMA URBANA	PASAGEM URBANA	
	SETOR DE CLUBES ESPORTIVOS NORTE - SCEN; SHTN Trecho 2 Lts 5 a 12	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	27
<p>PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO</p> <p>g) Nos lotes desta LUP que fazem divisa com o Lago Paranoá é permitida a construção de cais, pier, quebra-mar e rampa de acesso ao espejo d'água avançando sobre a água em área contida na projeção dos limites laterais do lote, observadas as devidas enunciações pertinentes junto ao órgão ambiental competente, considerando a cota 1.000,80m e de acordo com os parâmetros a seguir:</p> <p>g.1) Cais - Fa máx: 30,00m; El máx: 1,50m; A máx: 450,00m²;</p> <p>g.2) Pier - Fa máx: 30,00m; El máx: 1,50m; A máx: 150,00m²;</p> <p>g.3) Quebra-mar - Fa máx: conforme justificativa técnica; El máx: conforme justificativa técnica;</p> <p>g.4) Rampa de acesso ao espejo d'água - i máx: 25% (reta) ou 20% (curva); L máx: 3,00m (reta) ou 3,50m (curva).</p> <p>h) Vedada a tipologia arquitetônica de shopping ou centro comercial com disposição de lojas voltadas unicamente para o interior do edifício, de forma a garantir a integração do edifício com as áreas externas e com o entorno.</p> <p>i) Os critérios para a definição de vagas para veículos nos lotes e projeções estão determinadas no corpo desta Lei.</p> <p>j) É permitida a atividade de 4721 3/00 Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores vinculada à atividade 9312 3/00 Clubes sociais, esportivos e similares. Nesse caso o acesso à atividade deve ser feito exclusivamente pelacesso principal do clube.</p> <p>k) Os pieres de atracação e os "finger" localizados em marinas podem ter dimensões superiores às estabelecidas na nota "g", desde que justificadas pela profundidade do lago na área de atracação e pela quantidade de embarcações usuárias dos serviços de marina.</p> <p>l) Nos lotes desta LUP que fazem divisa com o Lago Paranoá é permitida a atividade 53.17-1 Manutenção e reparação de embarcações, como prestação de serviços (complementar).</p> <p>NOTAS ESPECÍFICAS:</p> <p>1) O regime de usos e atividades, respectivos parâmetros de ocupação e os procedimentos para a sua gestão são dispostos no Plano de Manejo do Parque Ecológico da Emacada Norte.</p> <p>2) O ginásio coberto pode ultrapassar a altura máxima desde que justificado tecnicamente.</p> <p>3) Os parâmetros de ocupação são decorrentes do projeto de arquitetura do equipamento público. Os projetos devem ser submetidos à apreciação da unidade responsável pela gestão da preservação do CUB, do órgão de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal.</p> <p>4) É permitida a conversão de direito real de uso oneroso em subaló para os lotes 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17 e 18 de até metade da distância entre eixos.</p> <p>5) A altura máxima exatim e casa d'água e casa de máquinas, que podem ultrapassar a altura máxima definida em até 2,00m.</p> <p>6) É permitida a construção de torre ou castelo d'água, desde que devidamente justificado pelo projeto de instalações hidráulicas ou por exigência do Corpo de Bombeiros Militar do DF, dentro dos limites do lote.</p> <p>7) No SCEN Trecho Norte é permitida a construção de uma residência do tipo econômica, para zelador, com área máxima de 56m².</p> <p>8) É permitida a construção de cobertura limitada a 40% da ocupação da área do último pavimento.</p> <p>9) A construção de áreas fechadas no térreo não pode ultrapassar 70% da taxa de ocupação determinada para o lote.</p> <p>10) A construção de áreas fechadas no térreo ou pilotis não pode ultrapassar 40% da taxa de ocupação de 75%.</p> <p>11) Os parâmetros de ocupação do solo decorrem do projeto de arquitetura da edificação. Alterações e novos projetos nestes lotes devem ser submetidos à apreciação da unidade responsável pela gestão da preservação do CUB, do órgão de planejamento territorial e urbano do Distrito Federal.</p>					

Anexo VI (fl. 10/11)

25

ClubeASES

PROJETO DE ARQUITETURA

TOPICOS:

**AS BUILT - PROJETO PRONTO PARA REINICIAR A ANÁLISE NA CAP / SEDUH
COMUNICADO 0037/2025 - SEDUH/CAP/COVIR**

11. É importante destacar que o processo deve retornar à Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal— CPCOE para análise e nova deliberação, considerando a publicação do PPCUB, e que a regularização da edificação não pode ser tratada neste momento, pois ainda persistem irregularidades. Ressaltamos que não há possibilidade de aplicação da Compensação Urbanística, uma vez que há edificações fora dos limites do lote, o que impede o cumprimento dos artigos 6º e 7º da referida Lei, em seus termos de admissibilidade, conforme segue:

" Art. 6º É admitida a aplicação da compensação urbanística para regularização de edificações construídas dentro dos limites de lote ou projeção registrados no ofício de registro de imóveis competente, desde que abriguem usos permitidos pela norma urbanística incidente no respectivo lote ou projeção. (...)

Art. 7º É vedada a aplicação da compensação urbanística para regularização de edificações que:

I - invadam logradouro público;

II - estejam situadas fora dos limites de lote ou projeção registrados em ofício de registro de imóveis; (...)"

12. Portanto, antes de se considerar a solicitação de pedido de Compensação Urbanística, é imprescindível que as irregularidades fora dos limites do lote tenham sido sanadas.

NOVA ANÁLISE NA CPCOE → PPCUB

COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

ÁREA DO LOTE (GUARITA)

APRESENTAÇÃO DAS PROVIDÊNCIAS DA REGULARIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA: PROCESSO EM ANDAMENTO NA TERRACAP GLEBA REMANESCENTE DE ÁREA PARCELADA PELA TERRACAP

26

Fim do contrato / Alternativas - Pena

27

Fim do Contrato - Alternativas

Fim do Contrato → 30/07/2028
Pouco mais de 3 anos

Com relação à gestão futura do Píer, podem ser consideradas três possibilidades

1. Ases renovar o contrato com a atual administradora
2. Ases contratar uma nova administradora
3. Ases administrar o Píer

A seguir uma avaliação pessoal

28



1. Ases renovar o contrato com a atual administradora

Essa opção pressupõe que exista um processo negocial para estabelecer as bases para o novo contrato.

Considerando que a ASES não possui expertise nesse tipo de negócio, entendo que é recomendável a contratação de um especialista no assunto para assessorar as negociações com a atual administradora do Pier.

Essa alternativa me parece que é a que tende a ser mais rápida e a que projeta menor deterioração do empreendimento.

Esse entendimento se baseia nos seguintes fatos:

- a) O contrato atual, estabelece que a Locatária não pode formalizar contratos que ultrapassem a data limite de locação de 30/07/2028. Ou seja, novos contratos para locação de lojas estão limitados a vigência de pouco mais de 3 anos, que é muito pouco para qualquer lojista amortizar o investimento e
- b) Considerando o pouco tempo de vigência, acredito que os atuais investidores não têm motivação para fazer qualquer investimento mais significativo no imóvel pois o prazo de amortização desse investimento seria de pouco mais de 3 anos.

Esses fatos já se refletem no espaço do Pier 21: lojas desocupadas, praça de alimentação possui apenas 3 ou 4 lanchonetes em funcionamento, o espaço ao lado da entrada não possui nenhuma lanchonete e não se observa, praticamente, nenhum investimento sendo feito para modernizar o shopping.

29



1. Ases renovar o contrato com a atual administradora – cont.

Com o passar do tempo esses problemas se agravarão e o espaço ficará cada vez mais deteriorado / desvalorizado. Acrescente-se a isso:

- o fato de que até a presente data o Pier não tem habite-se, o que acarreta maior dificuldade de locar os espaços,
- o Pier acabou de perder o alvará provisório de funcionamento, sujeitando-o uma determinação de fechamento por parte do DF Legal;
- a edificação ainda corre o risco de receber multas referentes a irregularidades na construção, processo em andamento no GDF.

Hoje existem questionamentos sobre a responsabilidade de extrapolação de alguns índices construtivos, que deverão ser resolvidos juridicamente, porém acarretará o pagamento de taxa compensatória que deverá ser negociada com o locatário.

Se a GPM não for mais a administradora, o processo será mais difícil pois não haverá interesse da outra parte em negociar o pagamento das multas referentes à extrapolação dos índices construtivos.

► Num processo negocial de renovação, esses problemas podem/devem fazer parte da negociação.

30



Opção 2 - Ases contratar uma nova administradora

A escolha da opção 2 acarreta a necessidade de realização de processo para encontrar interessado na locação do espaço. Esse processo, certamente, demandará mais tempo do que a Opção 1, pois a elaboração de convite às empresas vai necessitar a indicação da atual condição dos lojistas, a situação do processo de regularização fundiária do lote 1-A e outros fatores que a ASES.

- ▶ Esse processo também irá necessitar de um assessoramento para que o convite reflita as práticas desse tipo de negócio.

Adicionalmente, ao notificar o atual locatário sobre a intenção de não renovação do contrato, ele poderia pleitear na justiça por uma renovação.

Essa possibilidade deve se analisada mais profundamente pelos advogados da ASES para avaliar a probabilidade desse tipo de ação.

31



Opção 3 - Ases administrar o Píer

Essa opção é defendida por alguns associados proprietários, porém, é a que, no meu entendimento, projeta maiores dificuldades pois não temos no quadro social da ASES profissionais com a competência requerida para administrar um empreendimento desse porte.

A contratação de uma administradora, leva para uma das alternativas anteriores.

Adicionalmente, deve ser lembrado que os investimentos necessários para modernizar o Píer deveriam ser suportados pela Ases.

32

 **ClubeASES**

Debate

- ▶ Perguntas - Questionamentos

- ▶ Debate
- ▶ Mediador - Loyola

CONTRATOS COM PIER 21**1. 1996-07 - CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS**

Locação de área de 15.000 m²

Autorizada a construção de galpão de 3.000 m²

Vigência 10 anos – de 16/07/1996 até 16/07/2006

Valor locação R\$ 91.000 para todo o período, que será pago com a quitação da dívida com Vale Refeição

2. 1996-08 – 1º TERMO DE ADITAMENTO

Acrescentado cláusula permitindo sublocação.

3. 1998-03 – Ata AGO realizada em 12/03/1998 aprovando as seguintes alterações contratuais:

a) Mudança do objetivo de utilização – DE Kart Indoor PARA Centro de Entretenimento e Lazer

b) Aumento do tempo de concessão de uso de 10 para 25 anos

c) Pagamento de R\$ 1.114.000 pela utilização adicional, através da realização de diversas obras:

Sede Social	1.000 m ²	R\$ 400.000
Centro de Treinamento	360 m ²	R\$ 126.000
Ginásio Poliesportivo	1.400 m ²	R\$ 364.000
Alojamento	260 m ²	R\$ 104.000
Sauna e Sala musculação	400 m ²	R\$ 120.000
Área Total	3.420 m²	R\$ 1.114.000

d) Edificação em até 5 anos

e) Transferência do imóvel para a ASES ao final de 25 anos, ficando a GPM com o direito de administrá-lo por mais 5 anos, pagando à ASES 35% do faturamento mensal. Após esse prazo a ASES assumirá completamente o imóvel.

4. 1998-08 - 2º TERMO DE ADITAMENTO

a) Estabelece direito de preferência para cessão e locação do lote 1-C

b) Introduz as alterações aprovadas na AGE de 1998-03:

i. Estabelece prazo de locação de 20/08/1996 até 30/06/2028

ii. Autoriza quaisquer construções no Lote 1-A

iii. Registra os pagamentos de aluguel

01	De 20/08/1996 Até 19/08/2006	Pago antecipadamente por meio da quitação da dívida junto ao Vale Refeição
02	De 20/08/2006 Até 30/07/2008	Construção de Portaria e 08 churrasqueiras
03	De 01/08/2008 Até 30/07/2023	Construção das obras abaixo enumeradas, nos prazos estabelecidos:
		Centro de Treinamento 360 m ² Até 03/06/1999
		Sede Social 1.000 m ² Até 03/09/2000
		Ginásio Poliesportivo 1.400 m ² Até 03/12/2002
		Sauna e Sala musculação 400 m ² Até 03/06/2003
		Alojamento 260 m ² Até 03/10/2003
04	De 01/08/2023 Até 30/07/2028	Participação na receita líquida do empreendimento: 35% do aluguel referente à ABL recebido pela locatária no período de 01/08/2023 até 30/07/2028 Observações: Entende-se como ABL (Área Bruta Locável) o somatório de todas as áreas dos espaços locado no centro de entretenimento Entende-se como Receita Líquida Mensal o saldo financeiro apurado pela locação das ABL deduzida de eventuais gastos com investimentos, publicidade ou promoções e inadimplência de lojistas.

- iv. Estabelece condições para não cumprimento dos prazos das construções
- v. Autoriza construções no lote 1-C visando implantação de Centro de Entretenimento

5. 1999-12 - 3º TERMO DE ADITAMENTO

a. Altera cronograma de entrega das edificações:

Ginásio Poliesportivo	Até 03/06/2000
Centro de Treinamento	Até 03/12/2000
Alojamento	Até 03/04/2001
Sede Social	Até 03/06/2002
Sauna e Sala musculação	Até 03/06/2002

b. Acrescenta algumas obrigações e estabelece prazo para execução após a assinatura do termo aditivo:

Construção poço artesiano para uso do clube	Até 90 dias
Construção de 8 banheiros para as churrasqueiras	Até 90 dias
Após conclusão do ginásio, arcar com manutenção do espaço	Por 6 meses
Construir rede de esgoto da ASES interligando-a à do Pier 21	
Construir 2 quadras de tênis	Até 21/12/2000
Pagar à ASES os valores de R\$ 30.000 até 08/12/1999 e de R\$ 20.000 até a inauguração do Pier 21	

6. 2000-10 - CONTRATO DE LOCAÇÃO E ACERTO DE CONTAS PELA UTILIZAÇÃO DE TERRENO

Ajusta a locação adicional de 457,44m² (saída emergencial do cinema e subestação CEB) pelo valor mensal de R\$ 950,00 corrigidos anualmente.

Acerto de contas referente ao uso de parte do lote 1-C – Pagamento de R\$ 10.000 até 10/12/2000 referente ao uso no período de 21/06/2000 a 31/10/2000.

Acorda a reforma de 1 conjunto de churrasqueiras (rebaixamento de teto) até 30/06/2001

7. 2002-08 – 4º TERMO DE ADITAMENTO

Considerando a inexecução de algumas obrigações e o cumprimento de outras, visando estabelecer um novo marco contratual, foi firmado este aditivo unificar os contratos e aditivos anteriores, de acordo com as seguintes condições:

- a) Locação de área de 15.000 m² (Pier 21);
- b) Preferência do Pier na locação ou cessão de uso de parte do Lote 1-C (projeção das laterais do Pier até o Lago);
- c) Prazo de locação de 20/08/1996 até 30/07/2028, quando a locatária se obriga a devolver o imóvel;
- d) Nova obra somente com prévia autorização da locadora;
- e) Obrigação de não formalizar nenhum contrato com lojistas que ultrapasse a data de 30/07/2028 sem prévia autorização da Locadora. Contratos com vencimento após 2033, poderão ser negados pela locadora
- f) Consolida o pagamento das contrapartidas pelo uso dos terrenos e estabelece alguns ajustes referentes ao item 03, que foram relacionados a seguir:

01	De 20/08/1996 Até 19/08/2006	Pago antecipadamente por meio da quitação da dívida junto ao Vale Refeição
02	De 20/08/2006 Até 30/07/2008	Construção da Portaria, a exceção da marquise, a qual deve ser finalizada em até 90 dias a expedição do Habite-se do Pier 21 e 08 churrasqueiras Construção de 8 churrasqueiras com banheiros coletivos e Construção de poço artesiano no terreno da locadora

03	De 01/08/2008 Até 30/07/2023	Construção das obras abaixo enumeradas, nos prazos estabelecidos:		
	A	Centro de Treinamento	360 m ²	Até 03/06/2000
	B	Sede Social	1.000 m ²	Até 03/06/2002
	C	Ginásio Poliesportivo	1.400 m ²	Até 03/12/2002
	C	Academia, salão de jogos, Sauna e Ducha	400 m ²	Até 03/06/2002
	D	Alojamento	260 m ²	Até 30/06/2000
	E	Duas quadras de tênis		Até 03/06/2000
04	De 01/08/2023 Até 30/07/2028	Participação na receita líquida do empreendimento: 35% do aluguel referente à ABL recebido pela locatária no período de 01/08/2023 até 30/07/2028 Observações: Entende-se como ABL (Área Bruta Locável) o somatório de todas as áreas dos espaços locado no centro de entretenimento Entende-se como Receita Líquida Mensal o saldo financeiro apurado pela locação das ABL deduzida de eventuais gastos com investimentos, publicidade ou promoções e inadimplência de lojistas.		

- g) Resolução das pendências existentes:
- (i) Pagamento de R\$ 43.500 – na assinatura do aditivo – multa por atraso na entrega de obras;
 - (ii) Pagamento de R\$ 55.000 à empresa Engequadra referente a construção de duas quadras de tênis (item 3-E acima)
 - (iii) Alterado o dever da locatária de construir as edificações relacionadas nos itens A, B, C e D para o dever de pagar R\$ 1.212.000 da seguinte forma:
 1. Parcela inicial de R\$ 400.000 – com vencimento 10 dias após assinatura do aditivo
 2. R\$ 812.000 – a ser pago em 15 parcelas mensais iguais e sucessivas, corrigidas anualmente pelo INCC
 3. Acordado o fornecimento de Carta de Fiança Bancária para garantir os pagamentos.
 - (iv) Após os pagamentos acordados será dada quitação total, geral e irrevogável de:
 1. Todas as multas consideradas devidas pela locatária em função do contrato inicial e seus aditivos;
 2. Cessaçao de todo e qualquer motivo passado que possa ser considerado gerador de penalidades pecuniárias para a locatária e
 3. Qualquer indenização entre as partes por todas e quaisquer construções que foram realizadas pela Locatária, bem como por qualquer indenização devida à Locadora por todas e quaisquer construções que deveriam ter sido erigidas - e não o foram – pela Locatária, por força do contrato original e seus aditivos anteriores.
 - (v) Estabelecimento de Penalidades caso sejam constatadas construções não autorizadas na área locada:
 - 13.1 Caso fique demonstrado que a Locatária promoveu construções adicionais sem autorização da Locadora ficará aquela obrigada a pagar, mensalmente, a título de multa punitiva, o valor equivalente a duas vezes o valor do maior praticado pela locatária por metro quadrado no Pier 21, relativo à área locada, e adicionada a área acrescida, até que seja regularizada a situação;
 - 13.2 Caso fique demonstrado que, num prazo máximo de 30 dias, a Locatária não tomou as providências necessárias contra as sublocatárias de forma tempestiva e formal, se estas promoverem construções não autorizadas pela Locadora, fica estipulado, a título de multa punitiva, o pagamento de valor

equivalente a duas vezes o valor do aluguel da área total locada pela Sublocatária, por mês ou fração, até que seja regularizada a situação;

13.3 O valor da penalidade prevista nos itens 13.1 e 13.2, acima será cobrado pelo período de 90 dias, sendo que após este período, ainda se permanecer tal situação, ou seja, na hipótese prevista em 13.1 caso a Locadora não regularize a situação relativa à construção por ela adicionada, e na hipótese prevista em 13.2, caso a Locadora continue sem tomar providências cabíveis contra as Sublocatárias, os valores das multas previstas serão devidos em dobro, até que cesse tal situação.

RESUMO DO DOCUMENTAL CONTRATO ASES x PIER 21

- 1) O contrato originalmente acordado entre as partes em 16 de julho de 1996, previa a quitação por parte da GPM Cultura e Lazer Ltda, dos débitos da ASES perante a Vale Refeição, no montante de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), que em contra partida oferecia à GPM, pelo período de 10 (dez) anos a utilização da área de 15.000 m² do terreno situado no trecho 2, lote 33, de propriedade da ASES, com a finalidade da construção de galpão com 3.000 m², para exploração de atividades de entretenimento, lazer e outras complementares.
- 2) Em 20 de agosto de 1996, as partes assinam o primeiro aditamento, permitindo à GPM a sublocações e ou empréstimos do imóvel, objeto da contratação
- 3) Em 20 de agosto de 1996, as partes assinam o Termo de Preferência de locação ou cessão do terreno 2.1."C", desde que a GPM se comprometa a assumir a realização dos empreendimentos propostos pelo terceiro interessado, nas mesmas condições.
- 4) Após negociação realizada entre as partes, a ASES, mediante a deliberação da aprovação da Assembleia Geral da ASES de 12 de março de 1998, firmam o segundo termo adido ao contrato original, com as seguintes alterações:
 - ✓ Preferência pela cessão ou locação da área existente entre a área locada e o lago.
 - ✓ Prazo de vigência do contrato passa a ser de 20 de agosto de 1996 a 30 de julho de 2028;
 - ✓ Fica autorizada a GPM todas e quais quer edificações que esta venha a produzir na área objeto da locação;
 - ✓ A GPM se obriga no final do prazo da locação a restituir a área locada, bem como suas edificações, em perfeito estado de conservação e condições de uso.
 - ✓ ALUGUEL: O aluguel será pago à ASES da seguinte forma:
 - Pelo período de locação de 20/08/96 a 19/08/06 – Pagamento antecipado à ASES do valor o débito da ASES junto a Vale Refeições, conforme processo que corria na 5ª Vara Civil de Brasília;
 - Pelo período de locação de 20/08/2006 a 30/07/08 – Construção da portaria e 8 churrasqueiras, até dezembro de 1998, bem como o Plano diretor e o levantamento topográfico do terreno da ASES, lotes 1º e 1c;
 - Pelo período de 01/08/2008 a 30/07/23 – Construção das obras:
 - Centro de Treinamento, 360 m2, em até 8 meses, prazo de conclusão em 03/06/99;
 - Sede do Social, 1000 m2, em até 15 meses, prazo de conclusão em 03/09/2000;
 - Ginásio Coberto, 1400m2, em até 27 meses, prazo de conclusão 03/12/2002;

- Academia, Salão de jogos/sauna/academia, 400 m2, em até 6 meses, prazo de conclusão em 03/06/2003; e
 - Alojamento, 260m2, em até 4 meses, prazo de conclusão em 03/10/2003.
 - ♦ Pelo período de locação de 01/08/2023 a 30/07/2028 – Participação da ASES nas receitas que serão obtidas, com o aluguel do empreendimento que a GPM fará na área locada. Esta participação será de 35% da receita líquida mensal. A Diretoria Financeira da ASES terá acesso irrestrito ao movimento financeiro do empreendimento.
 - ✓ O não cumprimento da data de conclusão das churrasqueiras e portaria, implicará em perda de 1 ano do prazo contratual e perda o termo de preferência da área à margem do lago em caso de nova parceria;
 - ✓ Os prazos estipulados no presente contrato têm como início a data de 03/10/1998;
 - ✓ A GPM assume o compromisso de aprovar os projetos global do clube em até 31/12/1998, sob pena de perda de mais 1 anos no prazo contratual;
 - ✓ Início das obras em 30/06/1999, com o compromisso da GPM de concluir e inaugurar um terço das obras da ASES até 01/08/2003 e dois terços até 01/01/2006. E em não concluindo as obras até 01/08/2008 a GPM perde o direito pela exploração no período de 01/07/2008 a 30/06/2008;
 - ✓ Fica autorizada pela ASES a construção de aproximadamente 8.000m2 em edificações no imóvel locado;
 - ✓ A GPM fica responsável a assinar todos os projetos no imóvel, bem como todos os documentos necessários à instrução, regularização e concessão de licenças e alvarás, sendo eles de demolição, construção, habite-se e funcionamento das atividades da ASES;
 - ✓ Estabelece-se a multa de R\$ 3.000,00 por cada mês de atraso, em cada obra especificada acima;
 - ✓ Caso a GPM não cumpra os prazos previstos acima, a mesma perderá o direito da locação referente aos itens acima. *(rever redação do contrato)*
- 5) Em 03 de dezembro de 1998 a GPM informa que as obras da churrasqueira serão concluída no prazo previsto e que o prazo para construção das portarias não será atendido por falta de definição da ASES.
- 6) Em 03 de dezembro de 1998 a GPM informa que o prazo para liberação dos projetos das obras da ASES não serão atendidos em função da transição do Governo do Distrito Federal.
- 7) Em 25 de fevereiro de 1999, a GPM comunica os seguintes:
- ✓ Comunica a conclusão definitiva das obras das Churrasqueiras e solicita vistoria para formalização da entrega.
 - ✓ Comunica que o projeto do clube e do centro de treinamento encontra-se em fase final de aprovação, já tendo sido corrigido todas as solicitações do GDF do ponto de vista arquitetônico, faltando somente alguns passos burocráticos para a efetiva aprovação. O atraso se deu em função da mudança da equipe de direção do GDF;
 - ✓ Comunica o recebimento do projeto da nova portaria e tão logo tenham o sinal verde do GDF executarão o projeto;

- ✓ Solicita nova prorrogação do prazo de 60 dias nos prazos de construção das churrasqueiras, portais e no prazo da aprovação do projeto do clube.
- 8) Em decorrência da necessidade da autorização da ASES para a solicitação junto ao GDF para o deslocamento de todo o terreno, objeto do contrato, em função da construção do empreendimento do PIER 21 fora dos limites determinados originalmente pelo GDF, a ASES reivindicou algumas novas concessões, a seguir:
 - Fica prorrogado o prazo para conclusão das obras de construção de portais, ficando acertado que a mesma ocorrerá em conjunto com a data de inauguração do PIER 21;
 - ✓ Alteração dos cronogramas das demais obras, passando a ser:
 - Ginásio: 03/08/2000;
 - Centro de Treinamento: 03/12/2000;
 - Alojamento: 03/04/2001;
 - Sede Social: 03/06/2002; e
 - Academia, Salão de Jogos e Sauna: 03/08/2002
 - ✓ Prorrogação do prazo para aprovação do projeto, passando para 30/06/1999; pela concessão de autorização para desflorestamento do terreno, fica acordado:
 - as seguintes melhorias:
 - ✓ Construção de Poço Artesiano, no prazo de 90 dias, conclusão até 03/03/2000;
 - ✓ Construção dos Banheiros para atendimento às 8 churrasqueiras, prazo de 90 dias, conclusão até 03/03/2000;
 - ✓ Custear por seis meses após a conclusão do Ginásio, toda as despesas decorrentes;
 - ✓ Construção da rede de esgoto da ASES, integrando o ao do PIER 21;
 - ✓ Construção de 2 quadras de tênis, cercadas por grades específicas para o fim, utilizando o material denominado "ferr", devendo entregue até 21/12/2000;
 - ✓ Pagamento em espécie de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), da seguinte forma: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) em 08/12/1999, e R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) até o dia da inauguração do PIER 21
 - ✓ Permanecendo inalterada as demais cláusulas do documentos contratuais anteriormente firmados, naquilo que não forem incompatíveis.
 - 9) Em 30 de maio de 2000, a TENCO, efetua a primeira proposta de parcelar para o terreno 2.1.C, sendo estas as propostas:
 - ✓ Pavimentação da área verde e do terreno 2.1.C;
 - ✓ Construção de Materna com vagas secas e molhadas;
 - ✓ Pagamento de aluguel mínimo mensal de R\$ 1.500,00;
 - ✓ Pagamento de aluguel percentual pela parcela sendo 20% das receitas obtidas com o empreendimento, com investimento da TENCO. Ou 30 % para os casos sem investimento da TENCO.
 - 10) Em 19 de junho de 2000 a ASES concede autorização ao PIER 21 para utilização do terreno 2.1.C, como estacionamento provido aos clientes do PIER 21.

- 11) Em 17 de julho de 2000, após a inauguração do empreendimento PIER 21, a ASES, comunica ao PIER 21 as irregularidades constatadas por ocasião da construção do imóvel, sendo elas:
- ✓ **CONSTRUÇÃO NÃO AUTORIZADA:** Construção de depósito de gás de aproximadamente 593,8 m², saídas de emergências dos cinemas, que ocupam aproximadamente 283,8 m², subestação de energia com área aproximadamente de 174,6 m² e aterramento da rede elétrica em terreno da ASES, todos sem qualquer autorização;
 - ✓ **ÁREA DE ESTACIONAMENTO:** Seção da área com vencimento em 30/07/2000. Solicitação de proposta para celebração de contrato entre as partes.
 - ✓ **CÓPIAS DOS PROJETOS:** Solicitação do encaminhamento das cópias dos projetos das obras a serem realizadas no clube.
 - ✓ **ATRASO NA CONCLUSÃO DO GINÁSIO:** Comunicação da aplicação de multas contratuais pelo não atendimento ao firmado em contrato.
- 12) Após varias trocas de correspondências que tratam das pendências por parte do PIER 21, finda com o seguinte compromisso, em 21 de setembro de 2000:
- ✓ **Apresentação dos pontos objetos de negociação:**
 - **ATERRAMENTO:** Providências já adotadas e remanejamento será concluído até 29/08/2000;
 - **ESTAÇÃO DE GÁS:** Sugerem a permanência no mesmo local. Assumem o compromisso de ocultá-la com o trabalho de paisagismo.
 - **OBRAS DO GINÁSIO:** Arcam com as multas e nova previsão de conclusão das obras prevista par 15/10/00;
 - **ESTAÇÃO DE ESGOTO:** Concorda com as observações e informa que as obras serão concluídas em 15/10/2000;
 - **ÁREA DE SUB ESTAÇÃO E FUGA DOS CINEMAS:** Estão dispostos a remunerar a ASES pelo espaço ocupado irregularmente, oferecem o valor de R\$0,25 de aluguel por metro quadrado.
 - **LIGAÇÃO DO POÇO ARTESIANO:** Assunto resolvido;
 - **LIBERAÇÃO DO CANTEIRO DE OBRAS:** Irão remover o canteiro até 30/11/2000;
 - **PORTARIA DO CLUBE:** Solicita da ASES o envio do Projeto Básico até 20/10/2000 do plano diretor, definindo obras e suas corretas implantações
 - **CENTRO DE TREINAMENTO E QUADRA DE TÊNIS:** Idem acima
 - ✓ **MARINA/TERRENO 2.1.C:** Como forma de remunerar a ASES pela ocupação de parte do terreno 2.1.c a partir da inauguração do PIER 21, propõem o valor de R\$ 0,25 o metro quadrado;
 - ✓ **ÁREA DA MARINA:** Propõem 20 % do faturamento que a mesma gerar para o PIER 21, com expectativa de faturamento mensal em torno de R\$ 5.000,00 a R\$ 8.000,00;
 - ✓ **ÁREA DO TERRENO 2.1.C:** Construção de estacionamento onde todos os projetos, estudos e obras seriam arcados pelo PIER 21. Estacionamento privado com a receita sendo destinada na proporção de 40% para a ASES e 60% para o PIER 21. Na área do estacionamento seriam organizados eventos

- periódicos que gerariam receitas adicionais, sendo estas rateadas na mesma proporção que o estacionamento.
- 13) Para formalização de termo aditivo a ASES propõem em ofício de 25 de outubro de 2000, os seguintes:
- ✓ Ratificação das propostas efetuadas pelo PIER 21, em 21/09/2000;
 - ✓ REGULARIZAÇÃO DO PASSIVO DA UTILIZAÇÃO DE ÁREA DE SUBESTAÇÃO DE ENERGIA; FUGAS DOS CINEMAS; E ESTACIONAMENTO PROVISÓRIO:
 - Aprovado o pagamento, até 31/10/2000, de R\$ 10.000,00;
 - Asfaltamento das vias de acesso e estacionamento das piscinas;
 - Construção de cerca pela utilização das áreas acima citadas.
 - ✓ CONTRATO DE LOCAÇÃO DE 457 M2 DA ÁREA DE SUBESTAÇÃO DE ENERGIA E FUGAS DOS CINEMAS A PARTIR DE 01/11/2000:
 - Aprovado o valor de R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais) mensais pelo aluguel do espaço.
 - ✓ UTILIZAÇÃO DE PARTE DO TERRENO 2.1.C PARA ESTACIONAMENTO PAGO:
 - *"Fica o PIER 21 autorizado a elaborar o Projeto de utilização de área destinada para o estacionamento para, até 31/10/2000, bem como as condições técnicas e comerciais para formalização da parceria, visando o exame e aprovação da Diretoria da ASES/Brasília. A não conclusão deste projeto e a respectiva aprovação por parte desta ASES/Brasília, fica o PIER 21 obrigado a reembolsar a esta ASES/Brasília, a importância de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês ou fração de atraso, e cabe lembrar que a receita líquida proveniente da exploração desse tipo de negócio ficará na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada parte. A ASES não arcará com qualquer ônus oriundo da construção do negócio."*
 - ✓ UTILIZAÇÃO DA ÁREA DESTINADA A MARINA;
 - ✓ Fica o PIER 21 autorizado a elaborar o Projeto de utilização de área destinada para a Marina.
- 14) Dos entendimentos anteriores, culmina-se em novo contrato assinado em 30 de outubro de 2000, com as seguintes características:
- ✓ Pela regularização da situação de fato ocorrido até o presente o PIER 21 pagará a ASES R\$ 10.000,00, correspondente ao período de 21/06/00 a 31/10/2000;
 - ✓ Pavimentação asfáltica de 6.500m² (não aceito na ocasião da assinatura do contrato)
 - ✓ Reforma de 1 (um) conjunto de churrasqueiras;
 - ✓ O valor de R\$ 10.000,00, será pago até 10/12/00;
 - ✓ As obras de reforma das churrasqueiras serão concluídas até 30/06/2001.
 - ✓ O pagamento do valor de R\$ 10.000,00, não isenta o PIER 21 de pagamento de futuras taxas de ocupação, passando a ser contado novo período a partir de 01/11/2000;
- 15) Em decorrência das negociações entre as partes, assinam contrato em 09 de abril de 2001, que visa a utilização do terreno 2.1"C", nas condições abaixo:

- ✓ Valor mensal de R\$ 2.500,00 no primeiro ano de vigência do contrato. A partir do segundo ano o aluguel será de R\$ 5.000,00 mensais;
 - ✓ Destinação exclusiva como estacionamento;
 - ✓ Prazo de 6 (seis) anos iniciando em 01/11/2000;
 - ✓ Prazo a ser revisto caso ocorra a implantação do sistema de cobrança no estacionamento;
 - ✓ O IPTU do terreno 2.1.c será arcado pelo PEIR 21;
 - ✓ Mediante a liberação, por parte do GDF, das 2.200 vagas gratuitas em outras áreas, fica estabelecido o sistema de cobrança no estacionamento do terreno 2.1.c;
 - ✓ Nos primeiros 12 meses de implantação do sistema, 80% do faturamento bruto caberá ao PIER 21 e 40% a ASES;
 - ✓ A partir do 2º ano de implantação do sistema, 50% do faturamento bruto para cada as partes;
 - ✓ Após a implantação do sistema cessa o pagamento da locação por parte do PIER 21;
 - ✓ O não cumprimento das Cláusulas do contrato, acarretará a parte infratora a multa de R\$ 5.000,00
- 16) Em reunião conjunta, ocorrida em 11 de maio de 2001, onde foi tratado os seguintes pontos:
- ✓ Entre os pontos discutidos, cabe os seguintes registros:
 - ✓ O PIER 21 registra que os atrasos na execução das obras devem ao fato de que a ASES, juntamente com a Arquiteta, teriam a intenção de mudar alguns pontos do projeto piloto da sede social e também não foram decididos exatamente a localização das quadras de tênis;
 - ✓ O PIER 21 registra que o atraso do início das obras é de responsabilidade da ASES, em função das alterações que a ASES estaria promovendo em seu plano diretor;
 - ✓ A ASES informou que as obras da construção da portaria e das quadras de tênis deveriam ter o seu início de imediato;
 - ✓ O PIER 21 ficou de apresentar até o dia 18/05/2001, proposta de parceria para exploração do estacionamento pago;
 - ✓ O PIER 21 informou que o sr. Eduardo Gribal Homem de Castro, não era mais o representante nas negociações junto à ASES;
 - ✓ O PIER 21 sugeriu que fosse feito um cronograma de execução das obras em conformidade com as necessidades da ASES;
 - ✓ A ASES informou que nos próximos cronogramas devem constar datas de início e término das obras.
 - ✓ O PIER 21 informou que irá elaborar levantamentos de recursos para iniciar a construção das obras da portaria e quadras de tênis;
 - ✓ A ASES informou que deverá ser respeitado o prazo de 60 dias do início da obras para a conclusão da portaria e 90 dias para a conclusão das quadras de tênis, e de imediato iniciar a construção da Sede social;
 - ✓ O PIER 21 solicitou paciência por parte da ASES quanto ao início das obras, tendo em vista as dificuldades de fluxo de caixa que o empreendimento PIER 21 está passando;

- ✓ Em resposta a ASES fez um histórico nas negociações com o PIER onde apresentou que a ASES tem sido sempre condescendente e que este quadro deveria mudar de modo a tornar-se mais interessante para ambas as partes.
- 17) Em reunião conjunta, ocorrida em 21 de junho de 2001, onde foi tratado os seguintes pontos:
- ✓ A ASES solicitou posição quanto ao cumprimento dos prazos estipulados na última reunião conjunta e informou da necessidade de informar nos contratos as datas de início e término de cada obra;
 - ✓ O PIER 21 informou que as obras já estão orçadas, o início das obras estão dependendo da liberação final do Habite-se a ser expedido pelo GDF;
 - ✓ A ASES coloca que o PIER 21 está tentando transferir para a ASES um problema que é particular do PIER 21;
 - ✓ O PIER 21 informa que a previsão de obtenção do Habite-se, É DE 30 (TRINTA) dias;
 - ✓ A ASES lembrou que o prazo estipulado na última reunião, 90 dias, não seria prorrogado em função destas justificativas;
 - ✓ A ASES informa estar indignada que passados 30 dias da última reunião o PIER 21 ainda não tem os valores orçados bem como também não dispõe o cronograma das obras;
 - ✓ O PIER 21 informa que caso se iniciem as obras de imediato, estas poderiam ser embargadas pelo GDF, fato este em que o PIER 21 não se responsabiliza;
 - ✓ A ASES informa que assume o risco do embargo, e solicita o imediato início das obras;
- 18) Em 26 de junho de 2001, a ASES, por meio de Ofício, autoriza a prorrogação do prazo de início da construção da portaria, por mais 15 dias, a contar de 02 de julho de 2001.
- 19) Em reunião conjunta, ocorrida em 02 de agosto de 2001, onde foi tratado os seguintes pontos
- ✓ Em resposta sobre o questionamento do andamento das obras, o PIER 21 informou que de forma alguma construiria qualquer coisa que pudesse afetar a liberação do Habite-se parcial para o funcionamento das lojas do PIER 21;
 - ✓ O PIER 21 informou que poderiam iniciar a construção da portaria, substituindo as marquises de concreto por estrutura metálica, sendo esta proposta aprovada pela ASES;
 - ✓ Sobre o início da construção das obras de construção da Sede Social, o PIER 21 informou que o processo de financiamento junto ao BNDES já foi iniciado e que a liberação do financiamento demora aproximadamente 8 meses;
 - ✓ Em função do impedimento da construção das quadras de tênis, por motivos do habite-se, a ASES sugeriu a possibilidade de que o PIER 21 efetuasse o repasse à ASES do valor correspondente e que em momento oportuno a ASES se encarregaria de efetuar a construção, em resposta o PIER 21 informou não haver problema neste repasse, desde que respeitado o cronograma físico financeiro da obra que seria contratada junto à construtora da mesma;
 - ✓ Sobre o início de construção da Sede Social o PIER 21 ficou de apresentar no prazo de 10 (dez) dias o cronograma prevendo o desencaixe das obras de forma a viabilizar o seu andamento;

- ✓ A ASES sugeriu a elaboração de novo contrato consolidando todas as decisões já adotadas até então;
- ✓ O PIER 21 posicionou que estava utilizando o espaço do terreno da ASES, próximo ao lago como estacionamento do VALLET PARKING e sugeriu que se fizessem as alterações no contrato. Disse, ainda, que gostaria de celebrar o estacionamento na parte restante do terreno

ANÁLISE OPÇÕES PÍER 21

O contrato de locação firmado com a empresa GPM Cultura e Lazer Ltda (Píer 21) estabelece que no período de 01/08/2023 até 30/07/2028, a locadora repassará para a ASES o equivalente a 35% do Lucro Líquido Mensal obtido pela LOCATÁRIA com rendimentos provenientes da área bruta locável (item 5, alínea IV do 4º Termo Aditivo firmado em 06/agosto/2002).

Desde março/2024, a gerência do Píer solicita da ASES um posicionamento referente à Renovação do Contrato de Locação vigente.

Com relação à Renovação do Contrato Vigente, devem ser consideradas três possibilidades

1. Ases renovar o contrato com a atual administradora
2. Ases contratar uma nova administradora
3. Ases administrar o Píer

Opção 1 – Ases renovar o contrato com a atual administradora

Essa opção pressupõe que exista um processo negocial para estabelecer as bases para o novo contrato. Considerando que os sócios Proprietários não possuem expertise nesse tipo de negócio, é recomendável que a Ases contrate um especialista no assunto para assessorar as negociações com a atual administradora do Píer.

Essa alternativa nos parece que é a que tende a ser mais rápida e a que projeta menor deterioração do empreendimento.

Esse entendimento se baseia nos seguintes fatos:

- a) O contrato atual, no item 4.3, estabelece que a Locatária não pode formalizar contratos que ultrapassem a data limite de locação de 30/07/2028. Ou seja, novos contratos para locação de lojas estão limitados a vigência de apenas 3,5 anos, que é muito pouco para qualquer lojista amortizar o investimento e
- b) Considerando o pouco tempo de vigência, acreditamos que os atuais investidores não têm motivação para fazer qualquer investimento mais significativo no imóvel pois o prazo de amortização desse investimento seria de apenas 3,5 anos.

Esses fatos já se refletem no espaço do Píer 21, onde se observa quantidade significativa de lojas desocupadas (a praça de alimentação possui apenas 3 ou 4 lanchonetes em funcionamento, o espaço ao lado da entrada não possui nenhuma lanchonete) e não se observa, praticamente, nenhum investimento sendo para modernizar o shopping.

Com o passar do tempo esses problemas se agravarão e o espaço ficará cada vez mais deteriorado / desvalorizado.

Acrescente-se a isso:

- o fato de que até a presente data o Píer não tem habite-se, o que acarreta maior dificuldade de locar os espaços,
- o Píer acabou de perder o alvará provisório de funcionamento, sujeitando-o uma determinação de fechamento por parte do DF Legal;
- a edificação ainda corre o risco de receber multas referentes a irregularidades na construção, processo em andamento no GDF.

A questão da regularização da edificação e definição de responsabilidades pelos problemas construtivos deve demandar tempo e esforços jurídicos, pois o Píer pode atribuir à Ases a extrapolação dos limites construtivos (a obra do Píer terminou em 2009 e a construção da sede da Ases, da Academia, de quadras e outras foram feitas em data posterior com o dinheiro recebido do Píer a partir da assinatura do 4º Termo Aditivo). Ou seja, de fato, diversas construções ocorreram após a conclusão do Píer.

Certamente, essa questão será resolvida juridicamente, porém acarretará o pagamento de taxa compensatória que deverá ser negociada com o locatário. Se a GPM não for mais a administradora, o processo será mais difícil pois não haverá interesse da outra parte em negociar o pagamento das multas referentes à extrapolação dos índices construtivos.

Num processo negocial de renovação, esses problemas podem fazer parte da negociação.

Opção 2 - Ases contratar uma nova administradora

A escolha da opção 2 acarreta a necessidade de realização de processo para encontrar interessado na locação do espaço. Esse processo, certamente, demandará mais tempo do que a Opção 1, pois a elaboração de convite às empresas vai necessitar a indicação da atual condição dos lojistas, a situação do processo de regularização fundiária do lote 1-A e outros fatores que a ASES pode não ter conhecimento.

Esse processo também irá necessitar de um assessoramento para que o convite reflita as práticas desse tipo de negócio.

Adicionalmente, ao notificar o atual locatário sobre a intenção de não renovação do contrato, certamente ele usará da prerrogativa de impetrar ação renovatória que, de acordo com a visão jurídica, é uma ação que “visa proteger bens na locação urbana para fins comerciais, e que permite ao inquilino, independentemente da vontade do locador, renovar o contrato por igual prazo, desde que cumpridos os requisitos legais (artigo 51, da Lei 8.245/1991 – Lei do Inquilinato)”.

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica subrogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Art. 52. *O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:*

I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

§ 1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.

§ 2º Nas locações de espaço em shopping centers, o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.

§ 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

Se a renovatória for acatada, estaremos, na prática, com a obrigação de efetuar a renovação com o locatário atual, porém, as condições negociais poderão ser mais difíceis.

Opção 3 - Ases administrar o Píer

Essa opção é defendida por alguns associados proprietários, porém, é a que projeta maiores dificuldades pois não temos no quadro social da ASES profissionais com a competência requerida para administrar um empreendimento desse porte.

Adicionalmente, os investimentos necessários para modernizar o Píer deveriam ser suportados pela Ases.

ANÁLISE OPÇÕES PÍER 21

O contrato de locação firmado com a empresa GPM Cultura e Lazer Ltda (Píer 21) estabelece que no período de 01/08/2023 até 30/07/2028, a locadora repassará para a ASES o equivalente a 35% do Lucro Líquido Mensal obtido pela LOCATÁRIA com rendimentos provenientes da área bruta locável (item 5, alínea IV do 4º Termo Aditivo firmado em 06/agosto/2002).

Desde março/2024, a gerência do Píer solicita da ASES um posicionamento referente à Renovação do Contrato de Locação vigente.

Com relação à Renovação do Contrato Vigente, devem ser consideradas três possibilidades

1. Ases renovar o contrato com a atual administradora
2. Ases contratar uma nova administradora
3. Ases administrar o Píer

Opção 1 – Ases renovar o contrato com a atual administradora

Essa opção pressupõe que exista um processo negocial para estabelecer as bases para o novo contrato. Considerando que os sócios Proprietários não possuem expertise nesse tipo de negócio, é recomendável que a Ases contrate um especialista no assunto para assessorar as negociações com a atual administradora do Píer.

Essa alternativa nos parece que é a que tende a ser mais rápida e a que projeta menor deterioração do empreendimento.

Esse entendimento se baseia nos seguintes fatos:

- a) O contrato atual, no item 4.3, estabelece que a Locatária não pode formalizar contratos que ultrapassem a data limite de locação de 30/07/2028. Ou seja, novos contratos para locação de lojas estão limitados a vigência de apenas 3,5 anos, que é muito pouco para qualquer lojista amortizar o investimento e
- b) Considerando o pouco tempo de vigência, acreditamos que os atuais investidores não têm motivação para fazer qualquer investimento mais significativo no imóvel pois o prazo de amortização desse investimento seria de apenas 3,5 anos.

Esses fatos já se refletem no espaço do Píer 21, onde se observa quantidade significativa de lojas desocupadas (a praça de alimentação possui apenas 3 ou 4 lanchonetes em funcionamento, o espaço ao lado da entrada não possui nenhuma lanchonete) e não se observa, praticamente, nenhum investimento sendo para modernizar o shopping.

Com o passar do tempo esses problemas se agravarão e o espaço ficará cada vez mais deteriorado / desvalorizado.

Acrescente-se a isso:

- o fato de que até a presente data o Píer não tem habite-se, o que acarreta maior dificuldade de locar os espaços,
- o Píer acabou de perder o alvará provisório de funcionamento, sujeitando-o uma determinação de fechamento por parte do DF Legal;
- a edificação ainda corre o risco de receber multas referentes a irregularidades na construção, processo em andamento no GDF.

A questão da regularização da edificação e definição de responsabilidades pelos problemas construtivos deve demandar tempo e esforços jurídicos, pois o Píer pode atribuir à Ases a extrapolação dos limites construtivos (a obra do Píer terminou em 2009 e a construção da sede da Ases, da Academia, de quadras e outras foram feitas em data posterior com o dinheiro recebido do Píer a partir da assinatura do 4º Termo Aditivo). Ou seja, de fato, diversas construções ocorreram após a conclusão do Píer.

Certamente, essa questão será resolvida juridicamente, porém acarretará o pagamento de taxa compensatória que deverá ser negociada com o locatário. Se a GPM não for mais a administradora, o processo será mais difícil pois não haverá interesse da outra parte em negociar o pagamento das multas referentes à extrapolação dos índices construtivos.

Num processo negocial de renovação, esses problemas podem fazer parte da negociação.

Opção 2 - Ases contratar uma nova administradora

A escolha da opção 2 acarreta a necessidade de realização de processo para encontrar interessado na locação do espaço. Esse processo, certamente, demandará mais tempo do que a Opção 1, pois a elaboração de convite às empresas vai necessitar a indicação da atual condição dos lojistas, a situação do processo de regularização fundiária do lote 1-A e outros fatores que a ASES pode não ter conhecimento.

Esse processo também irá necessitar de um assessoramento para que o convite reflita as práticas desse tipo de negócio.

Adicionalmente, ao notificar o atual locatário sobre a intenção de não renovação do contrato, certamente ele usará da prerrogativa de impetrar ação renovatória que, de acordo com a visão jurídica, é uma ação que “visa proteger bens na locação urbana para fins comerciais, e que permite ao inquilino, independentemente da vontade do locador, renovar o contrato por igual prazo, desde que cumpridos os requisitos legais (artigo 51, da Lei 8.245/1991 – Lei do Inquilinato)”.

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica subrogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

§ 1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.

§ 2º Nas locações de espaço em shopping centers, o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.

§ 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

Se a renovatória for acatada, estaremos, na prática, com a obrigação de efetuar a renovação com o locatário atual, porém, as condições negociais poderão ser mais difíceis.

Opção 3 - Ases administrar o Píer

Essa opção é defendida por alguns associados proprietários, porém, é a que projeta maiores dificuldades pois não temos no quadro social da ASES profissionais com a competência requerida para administrar um empreendimento desse porte.

Adicionalmente, os investimentos necessários para modernizar o Píer deveriam ser suportados pela Ases.