

Brasília, 27 de fevereiro de 2026.

Ao Sr. Tony Pimentel
Síndico do Condomínio Alto da Boa Vista
Rodovia BR 020 Km 12 S/N Quadra 100 Bloco 1 Sobradinho-DF CEP: 73.130-900

Prezado Senhor,

MARTINEZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 41.249.749/0001-54, e **FÁBIO STARACE FONSECA**, vêm respeitosamente, por ocasião de deliberação assemblear do **CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA**, fazer proposição para solução de litígio cujo objeto reside na denominada “quadra 100”.

O parcelamento do solo denominado Condomínio Alto da Boa Vista, de iniciativa dos ora proponentes, tem longo e virtuoso histórico de ações conjuntas, as quais inquestionavelmente resultaram na subscrição do Termo de Ajustamento de Conduta, consequente regularização fundiária e licenciamento ambiental.

Localizado às margens da BR 020 possuiu 281,53ha, 12 quadras residenciais unifamiliares, totalizando 2.450 unidades imobiliárias, com 141 unidades comerciais, 13 unidades mistas, 3 lotes para uso coletivo, 3 lotes para uso privado, contando ainda com diversos lotes de equipamentos urbanos e comunitários.

Conta o empreendimento com uma Quadra de nº 100, de aproximadamente 8ha, conforme Projeto URB RP – 051/99. A referida quadra, de natureza residencial, teve postergado seu parcelamento de forma a permitir sua cessão em comodato ao CABV, objetivando dar a comodidade necessária aos condôminos que ao longo do tempo de implementação e urbanização do empreendimento teriam tais necessidades.

Desse modo, foi possível realizar-se conjuntamente novo projeto (Martinez/CABV – outubro de 2016), a cargo da arquiteta Mônica Veras, alterando o uso comercial de lotes inseridos nas quadras residenciais, para manter-se exclusivamente como essa a natureza delas. Contudo, alongou-se sobremaneira sua aprovação, a qual ocorrera tão somente de forma parcial durante a 62ª Assembléia de Condôminos.

Vê-se que fruto das ações conjuntas residiu a iniciativa do CABV e concessão dos ora proponentes da Quadra denominada 100, cuja natureza é residencial, mas convertida temporariamente como área de lazer, depósito de máquinas e escritórios, o que se deu sob a

forma de comodato e visando oportunizar ao CABV e comunidade opções cômodas durante todo o notório processo de regularização.

CONTUDO, COMO A OCUPAÇÃO ENSEJOU A ATUAL DISCUSSÃO JUDICIAL, INCONVENIENTE A TODOS OS ENVOLVIDOS (NO CASO DO EMPREENDEDOR A CONCLUSÃO DE SEU EMPREENDIMENTO INICIADO HÁ 3 DÉCADAS E NO CASO DOS MORADORES, A MELHOR FRUIÇÃO DA ÁREA), O EMPREENDEDOR, DESEJOSO DE ALCANÇAR O ENCERRAMENTO DAS PRESENTES AÇÕES JUDICIAIS, SE DISPÕE A, CONFORME PROJETO ANEXO:

- 1 - DOAR ÁREA PARA O CABV;
- 2 - AVANÇAR NO PARCELAMENTO DA QUADRA 100 COM COMPROMISSO DE NÃO VERTICALIZAÇÃO;
- 3 – USAR COMO REFERÊNCIA OS LOTES DE 500 M2, TAL QUAL A QUADRA 101;
- 4 – FAZER O PARCELAMENTO SEM QUALQUER CUSTO PARA O CABV;
- 5 – DOAR ÁREA PARA CONSTRUÇÃO DA IGREJA CATÓLICA;
- 6 – DOAR PARA A IGREJA CATÓLICA PROJETO DE CAPELA DO CABV FEITO ESPECIALMENTE PARA O EMPREENDIMENTO POR OSCAR NIEMEYER.

Certos de sua compreensão e procurando alcançar a sinergia sempre presente no curso da regularização fundiária do CABV aguardo posição para aprofundamento da discussão.

Cordialmente,

Martinez Empreendimentos Imobiliários Ltda

Fábio Starace Fonseca