



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**

**TERMO DE COMPROMISSO PARA A  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO GRUPO DE  
LOTEAMENTOS IRREGULARES “BOA VISTA DA  
FAZENDA PARANOAZINHO” QUE ENTRE SI  
CELEBRAM O DISTRITO FEDERAL E A  
URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A.**

**Processos Administrativos nºs** 030.011.520/90 (Vivendas Serranas); 030.000.426/90 (Morada dos Nobres); 390.000.707/2009 (Pôr do Sol); 030.011.373/90 (Recanto Real); 390.000.707/09 (Nosso Lar); 030.011.440/90 (Bianca); 390.000.707/09 (Sítio dos Anjos); 134.000.016/92 (Império dos Nobres);

**CONSIDERANDO** os princípios constitucionais do direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

**CONSIDERANDO** que a regularização fundiária urbana é um passo fundamental na garantia do direito constitucional de moradia, além de um instrumento eficaz na solução, ou quando menos, na minimização das agressões ambientais e urbanísticas decorrentes do parcelamento irregular do solo;

**CONSIDERANDO** que a regularização fundiária propicia a transformação da economia informal em economia formal, beneficiando os moradores com a regularização de suas moradias, concedendo-lhes novos direitos, como, por exemplo, a segurança à posse da área que ocupam há anos e o acesso ao crédito para melhoria na habitação, incrementando assim a economia do país e a beleza arquitetônica da cidade;

**CONSIDERANDO** que a regularização fundiária permite ao Poder Público local a realização de investimentos nas áreas precárias, dotando-as de serviços urbanos e infraestrutura, de modo a melhorar a qualidade de vida dos seus ocupantes, de forma a reinseri-los na cidade legal, em resgate à cidadania;

**CONSIDERANDO** que a regularização fundiária, a par de todos os benefícios acima mencionados, constitui-se de uma imposição legal, implicando, como tal, em obrigações a serem cumpridas por todos os envolvidos, sejam eles o poder público, os moradores e o proprietário;

**CONSIDERANDO** as disposições da Lei Federal nº 6.766/79; da Lei 11.977/09 (Minha Casa Minha Vida); as normas dos artigos 117 e seguintes da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009 – PDOT e atualização implementada pela LC nº 854/2012; bem como o Art. 65 da Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal);



C39HPRP36BLTT

**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**  
**Av. W-3 Norte, Quadra 509, Bloco “A” – Ed. Nazir I**  
**Fone: (61) 3429-7410**





**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**

**CONSIDERANDO** que o Distrito Federal, buscando compatibilizar direito à moradia e direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, como parte integrante da política urbana de inclusão social, instituiu a formalização de instrumentos de compromisso com os responsáveis pelo processo de regularização de parcelamentos já consolidados, em relação aos quais seja necessária, na forma prevista pela norma do Artigo 118, inciso III, do PDOT, a incorporação de novas áreas para viabilizar a regularização daquelas já existentes;

**CONSIDERANDO** o contexto da Fazenda Paranoazinho, imóvel privado localizado em Sobradinho/DF, matriculado inicialmente sob nº 545 no 7º Cartório de Registro de Imóveis, que engloba mais de cinquenta loteamentos irregulares;

**CONSIDERANDO** que as áreas ocupadas por loteamentos irregulares consolidados na Fazenda Paranoazinho são também permeadas por outras áreas menores, podendo se verificar: (i) ocupações de natureza urbana e visivelmente irreversível, portanto carentes de serem contempladas no contexto da regularização fundiária de toda região, mas principalmente; (ii) áreas não parceladas, que poderiam ser destinadas à criação de áreas públicas para implantação de equipamentos públicos urbanos (EPU), equipamentos públicos comunitários (EPC) e espaços livres de uso público (ELUP);

**CONSIDERANDO** as dificuldades relacionadas à promoção da regularização conforme poligonais originais dos Setores Habitacionais de Regularização, definidos no PDOT, por englobarem diferentes propriedades, tal qual é o caso da Fazenda Paranoazinho, parcialmente sobreposta a três Setores Habitacionais de Regularização, a saber: Grande Colorado, Contagem e Boa Vista, ainda que não contemplado integralmente nenhum dos três em sua poligonal;

**CONSIDERANDO** o disposto no art. 118 do PDOT e art. 19, inc. II e II do Decreto nº 28.863/08, a fim de viabilizar a regularização por setor e também o futuro licenciamento ambiental corretivo, os loteamentos irregulares integrantes da Fazenda Paranoazinho foram agrupados em 5 grupos, quais sejam, Grande Colorado, Boa Vista, Contagem I, Contagem II e Contagem III.

**CONSIDERANDO**, por outro lado, que a enorme escala da Fazenda Paranoazinho permite uma abordagem em escala macro, promovendo soluções efetivas para os problemas urbanos, sociais e ambientais ocasionados pela irregularidade fundiária;

**CONSIDERANDO** que se identificou a necessidade de obras de infraestrutura em áreas externas aos loteamentos irregulares implantados, não contempladas, portanto, em nenhum dos projetos específicos de regularização;

**CONSIDERANDO** que em razão do disposto no considerando acima, embora cada Loteamento Irregular Contemplado possua um processo de regularização próprio, a regularização de cada um deles depende da assunção de compromissos que não podem ser contemplados nos processos individuais de regularização porque extrapolam suas respectivas poligonais.



C39HPRP30BLTT

**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**  
**Av. W-3 Norte, Quadra 509, Bloco "A" – Ed. Nazir I**  
**Fone: (61) 3429-7410**





**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**

**CONSIDERANDO** a necessidade de atendimento dos índices urbanísticos previstos na legislação, dotando a Fazenda Paranoazinho de equipamentos públicos urbanos (EPU), equipamentos públicos comunitários (EPC) e espaços livres de uso público (ELUP) de forma a reverter a situação hoje existente, que aponta sensível deficiência em razão do processo da ocupação desordenada do solo;

**CONSIDERANDO** que a regularização que se pretende executar possibilitará a melhor definição da localização destas áreas, de acordo com critérios que considerem o raio de influência de cada equipamento e a homogeneidade de sua distribuição na trama urbana;

**CONSIDERANDO** que o presente Termo de Compromisso visa estabelecer obrigações e responsabilidades referentes às providências de caráter urbanístico, social e ambiental necessárias à plena regularização dos Loteamentos Irregulares da região, servindo assim de elemento de ligação entre a regularização de cada processo administrativo individual de cada loteamento irregular e o contexto regional da Fazenda Paranoazinho;

**CONSIDERANDO** que por meio da regularização pretende-se promover a remoção das habitações em áreas onde a ocupação é vedada pela legislação vigente, priorizando a adoção de soluções não litigiosas;

**CONSIDERANDO** que o presente Termo de Compromisso não se sobrepõe à necessidade dos Loteamentos Irregulares Contemplados seguirem os tramites de elaboração e aprovação de projetos, bem como de licenciamento urbanístico e ambiental, todos exigidos por força da Lei, restringindo-se, portanto, a medidas de macro abrangência;

**CONSIDERANDO**, portanto, que o Termo de Compromisso se restringe apenas em um instrumento de ligação jurídica entre os diferentes Loteamentos Irregulares Contemplados que estão sendo regularizados em um mesmo Setor Habitacional, de forma a vincular cada um dos processos de regularização às providências a serem executadas em áreas externas às poligonais dos mesmos, sem prejuízo da celebração de outros termos de compromisso, igualmente antes e como condição da aprovação pretendida, seja no âmbito do licenciamento ambiental, seja no âmbito da aprovação urbanística;

**CONSIDERANDO** que apesar do presente Termo de Compromisso possuir força de título extrajudicial, a teor do § 2º art. 62 da Lei 11.977/2009 as partes signatárias se reservam no direito de homologá-lo em Juízo, se assim acharem necessário, atribuindo-lhe força de título executivo judicial, e;

**CONSIDERANDO**, finalmente, as seguintes definições utilizadas ao longo do presente Termo de Compromisso, sem prejuízo de outras já caracterizadas nas cláusulas integrantes deste mesmo instrumento:



C39HPRP36BLTY

**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**  
**Av. W-3 Norte, Quadra 509, Bloco "A" – Ed. Nazir I**  
**Fone: (61) 3429-7410**





**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**

- a) **Loteamento Irregular** : parcelamento do solo com características urbanas localizados na Fazenda Paranoazinho, implantados de forma clandestina ou derivado de processos informais de produção de lotes sem aprovação dos órgãos, em desacordo com a Lei 6.766/79 (daí porque “irregulares”) e com os procedimentos de licenciamento urbanístico e ambiental, nos quais se inserem “loteamentos irregulares” conforme a definição dada pela Lei 11.977/2009, em seu art. 47, inc.VI;
- b) **Fazenda Paranoazinho**: Imóvel constante da matrícula nº 545, do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.
- c) **Loteamentos Irregulares Contemplados**: loteamentos irregulares implantados dentro do perímetro da “Fazenda Paranoazinho”, totalizando 08 (oito) “loteamentos irregulares” descritos e relacionados a seguir: Boa Vista – Vivendas Serranas, Morada dos Nobres, Pôr do Sol, Recanto Real, Nosso Lar, Bianca, Sítio dos Anjos e Império dos Nobres.
- d) **Áreas Já Consolidadas**: aquelas em que se possa constatar, nitidamente, a partir da aerofotogrametria do ano de 2009, realizada pela Empresa Topocart (que integra o presente na forma do Anexo 1 em meio digital), a presença de ocupações urbanas consolidadas.
- e) **Áreas Lindeiras Vinculadas**: Áreas inseridas na Fazenda Paranoazinho, identificadas no mapa Anexo 2, inseridas ou vizinhas aos Setores Habitacionais Grande Colorado, Boa Vista e Contagem, também carentes de regularização fundiária, vinculadas ao presente Termo de Compromisso por seu potencial para abarcar novos equipamentos públicos urbanos (EPU), equipamentos públicos comunitários (EPC) e espaços livres de uso público (ELUP) ou lotes destinados à plena regularização fundiária de toda a região, podendo já apresentar características de ocupação urbana ou não.
- f) **Projetos Adicionais Vinculados**: Projetos de parcelamentos de solo concebidos para as “Áreas Lindeiras Vinculadas” visando à criação de novas áreas institucionais e novos lotes urbanos para fins da plena regularização fundiária dos loteamentos Irregulares Contemplados, vinculados ao estabelecido no presente Termo de Compromisso, tão somente pelo fato de constituírem-se em processo administrativo novo, por não ter sido possível aproveitar a poligonal de um Loteamento Irregular Contemplado, já em processo de regularização.
- g) **Áreas Vetadas**: Áreas protegidas pela legislação ambiental em vigor, nas quais não são permitidas ocupações.
- h) **Déficit de Áreas Públicas**: Ausência de espaços livres destinados à implantação de equipamentos públicos urbanos (EPU), equipamentos públicos comunitários (EPC) e espaços



C 3 9 H P R P 3 6 B L T T

**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**  
**Av. W-3 Norte, Quadra 509, Bloco “A” – Ed. Nazir I**  
**Fone: (61) 3429-7410**





**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**

livres de uso público (ELUP) dentro das poligonais dos Loteamentos Irregulares Contemplados a serem regularizados de acordo com o presente Termo de Compromisso.

- i) Projeto de Macrodrenagem Pluvial:** Projeto das obras de drenagem pluvial a serem executadas em áreas externas aos Loteamentos Irregulares, de forma a conduzir a vazão originária das redes internas dos Loteamentos Irregulares Contemplados até seu lançamento final. Tais obras deverão incluir a reconstrução das vias públicas afetadas na execução das obras de drenagem.
- j) Projeto de Integração Viária:** projeto de regularização do sistema viário estruturante do Setor Habitacional Boa Vista relativo aos trechos em que o mesmo não se encontra contemplado pelos projetos dos Loteamentos Irregulares Contemplados.
- k) Projetos de Abrangência Setorial:** Projeto de Macrodrenagem Pluvial e Projeto de Integração Viária
- l) Relatório de Acompanhamento:** Relatório referente ao cumprimento das obrigações assumidas pela UPSA quanto a execução de obras de infraestrutura e supressão do déficit por áreas públicas a ser elaborado pela UPSA e encaminhado ao DF com a periodicidade de 6 (seis) meses.

O **DISTRITO FEDERAL**, aqui designado DF, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 06.354.468/0001-60, com sede no Palácio do Buriti, situado na Praça do Buriti, Brasília/DF, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DE REGULARIZAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DO DISTRITO FEDERAL - SERCOND**, órgão da Administração Direta do Distrito Federal, com sede na SEP, Quadra 509, Bloco A, Ed. Nazir, 3º andar, Brasília/DF, CEP 70750-501, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.255.940/0001-07, neste ato representada por , neste ato presentada por seu Secretário Adjunto, **FERNANDO ARAÚJO NEGREIROS**, brasileiro, solteiro, servidor público, portador da cédula de identidade R.G. nº 1.680.474-SSP-DF, inscrito no CPF/MF sob o nº 826.352.421-00, residente e domiciliado na Quadra 10, Conjunto E, Casa 14, Setor Sul, Gama – Distrito Federal, no uso das atribuições que lhe conferem o parágrafo único do art. 105, da Lei Orgânica do Distrito Federal, o Decreto nº 33.438, de 21-12-2011, o inciso I do art. 4.º, do Decreto nº 35.502, de 4-6-2014, ambos do Distrito Federal, o **INSTITUTO D MEIOAMBIENTE E DOS RECURSOS HÍDRICO DO DISTRITO FEDERAL – BRASÍLIA AMBIENTAL – IBRAM**, entidade autárquica com personalidade jurídica de direito público, com sede na SEP 511, Bloco C, Edifício Bittar, CEP 70.750-543, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.915.353/0001-23, neste ato representado por seu presidente **NILTON REIS BATISTA JÚNIOR**, brasileiro, solteiro, portador do RG nº 884.920 SSP/DF e inscrito no CPF sob o nº 539.993.471-04 e a **URBANIZADORA**



C39HPRP36BLTT

**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**  
**Av. W-3 Norte, Quadra 509, Bloco "A" – Ed. Nazir I**  
**Fone: (61) 3429-7410**

Esta página é parte integrante do Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do Grupo de Loteamento Irregulares "Boa Vista da Fazenda Paranoazinho".



5



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**

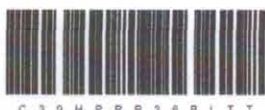
**PARANOAZINHO S/A**, aqui designada como **UPSA**, inscrita perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ sob o nº 09.615.218/0001-25, com sede no SCS Quadra 7, bloco A, sala 1221, neste ato representada por sua Diretora Financeira **SOLANGE TRUBILIANO GABRIEL**, brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade RG n. 10.325.052- 9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n. 791.303.728-87, e pela Diretora Administrativa **ROBERTA AUGUSTO GOMES PEREIRA**, brasileira, casada, engenheira civil, portadora da cédula de identidade RG n. 1828209 SSP/DF, inscrita no CPF/MF sob o nº 705.335.121-15, com endereço na cidade de Brasília, Distrito Federal, SHIN CA 05 Lote F Bloco IV, apto 202, com fundamento nos Princípios Constitucionais do direito social à moradia, do pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, têm entre si, justo e acordado o presente **TERMO DE COMPROMISSO** que tem por objeto a definição das medidas de mitigação dos danos urbanísticos e das adequações de macrodrenagem necessárias à regularização fundiária dos loteamentos irregulares implantados no interior do imóvel conhecido como Fazenda Paranoazinho, localizado em Sobradinho/DF, na forma das **CLÁUSULAS** e condições que se seguem.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

**1.1.** O presente **TERMO DE COMPROMISSO**, vem respaldado nos termos do § 2º do art. 62, da Lei 11.977/09, e tem por objeto a definição das medidas de mitigação dos danos urbanísticos e das adequações de macrodrenagem necessárias à regularização fundiária dos Loteamentos Irregulares Contemplados, localizados no imóvel desmembrado da matrícula nº 545, Gleba 02B – Fazenda Paranoazinho, matriculado sob número 13.919, ambos junto ao 7º Ofício de Registro de Imóveis de Sobradinho/DF, de propriedade da UPSA.

**1.1.1.** Por “Medidas de Mitigação dos Danos Urbanísticos” entende-se as medidas disciplinadas no presente Termo, conforme a legislação vigente e exigências dos órgãos públicos competentes, necessárias à mitigação dos efeitos nocivos advindos da implantação dos citados “Loteamentos Irregulares Contemplados” à ordem urbanística da cidade.

**1.2.** Os Loteamentos Irregulares Contemplados no presente termo representam 08 (oito) dos Loteamentos Irregulares da Fazenda Paranoazinho que foram agrupados, por similaridade de



C39HPRP38BLTT

**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**  
**Av. W-3 Norte, Quadra 509, Bloco “A” – Ed. Nazir I**  
**Fone: (61) 3429-7410**



Esta página é parte integrante do Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do Grupo de Loteamento Irregulares “Boa Vista da Fazenda Paranoazinho”.

6  
[Handwritten signatures and initials]



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**

ocupação, com vistas ao licenciamento ambiental em caráter corretivo, de acordo com o DODF nº 141, de 22 de julho de 2011, página 48.

- 1.2.1.** Sem prejuízo do licenciamento ambiental ou das demais disposições do presente Termo de Compromisso, cada um dos Loteamentos Irregulares Contemplados possui projeto urbanístico individual, cujo sistema viário deverá ser integrado à malha urbana e de prestação de serviços públicos de todo o Setor Habitacional Boa Vista.
- 1.3.** É disciplinada por este Termo de Compromisso, em relação aos Loteamentos Irregulares Contemplados, a regularização das questões relacionadas à:
- 1.3.1.** Elaboração de cronograma físico financeiro e execução das obras de implantação ou adequação da Macrodrenagem da área objeto do presente Termo de Compromisso, bem como reconstrução de vias ou outros equipamentos de serviço público que forem danificadas quando da execução da obra.
- 1.3.2.** Regularização do sistema viário estruturante do Setor Habitacional mediante aprovação e registro de Projeto de Integração Viária, bem como elaboração de cronograma físico financeiro e execução de eventuais obras de retificação da infraestrutura viária existente contempladas no referido projeto visando a integração da malha urbana regional.
- 1.3.3.** Elaboração e aprovação de projetos urbanísticos que contemplem as áreas necessárias ao suprimento do Déficit de Áreas Públicas, causado pela indisponibilidade destas áreas no interior das poligonais dos Loteamentos Irregulares Contemplados;
- 1.3.4.** Atuação efetiva na realocação e conseqüente desocupação de eventuais ocupações inseridas em Áreas Vetadas ou das ocupações que não sejam consideradas passíveis de regularização no processo de licenciamento ambiental corretivo, de acordo com a legislação vigente.



C 3 0 H P R P 3 6 B L T T

**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**  
**Av. W-3 Norte, Quadra 509, Bloco "A" – Ed. Nazir I**  
**Fone: (61) 3429-7410**





**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**

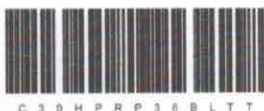
**CLÁUSULA SEGUNDA – DA ABRANGÊNCIA**

- 2.1.** O presente termo de compromisso refere-se exclusivamente ao cumprimento de exigências finais aos processos de regularização dos Loteamentos Irregulares Contemplados em tela, que dependerão da presente medida de mitigação dos danos urbanísticos para obter a aprovação dos respectivos projetos de urbanismo.
- 2.2.** O presente Termo de Compromisso não abarca, portanto, as licenças ambientais necessárias a regularização, que se darão em processos autônomos, na forma da Lei e, em caso de divergência entre o estabelecido neste instrumento e nas licenças, prevalecerá o que constar na licença.
- 2.3.** A Licença Ambiental referente aos Loteamentos Irregulares Contemplados neste Termo atualmente está tramitando no Instituto Brasília Ambiental – IBRAM, proc. nº 391.000.636/2013 e será emitida em caráter corretivo. Quando da emissão da Licença Ambiental Corretivo e da assinatura do respectivo Termo de Compensação Ambiental, ambos passarão a ser parte integrante do presente Termo de Compromisso, com a ressalva de que estão sujeitos, em tese, a alterações e retificações para fins de adequação à legislação vigente.
- 2.4.** No prazo de 10 (dez) dias a contar da publicação do presente Termo de Compromisso no DODF, conforme determinado adiante, a UPSA protocolará cópia do presente instrumento no processo de licenciamento ambiental supracitado, de forma que o órgão responsável pela emissão do licenciamento ambiental possa ter ciência do pactuado.
- 2.5.** O presente Termo de Compromisso deverá ser anexado aos processos de regularização de todos os Loteamentos Irregulares Contemplados, de forma a assegurar vínculo entre o contexto local e a solução global para garantir regularização.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DOS COMPROMISSOS DA UPSA**

A UPSA será responsável por:

**Da Infraestrutura geral da Fazenda Paranoazinho**



**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**  
**Av. W-3 Norte, Quadra 509, Bloco "A" – Ed. Nazir I**  
**Fone: (61) 3429-7410**

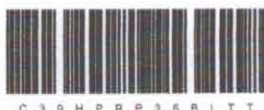
Esta página é parte integrante do Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do Grupo de Loteamento Irregulares "Boa Vista da Fazenda Paranoazinho".





**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**

- 3.1.** Elaborar no prazo de 06 (seis) meses contados da assinatura do presente Termo, Projeto de Integração Viária e correspondente cronograma físico-financeiro, que deverá seguir parâmetros definidos pelos órgãos e entidades competentes, nos termos do artigo 4º da Lei Federal nº 6.766/79 e dos arts. 51, Inc. II e 62, inciso I, ambos da Lei 11.977/09.
- 3.1.1.** O Projeto de Integração Viária, como parte integrante do esforço de regularização fundiária a que se submete todo o Setor Habitacional, será aprovado e licenciado em caráter “corretivo”.
- 3.1.2.** O Projeto de Integração Viária poderá ser contemplado em Projeto Adicional Vinculado específico.
- 3.2.** Submeter os Projetos de Abrangência Setorial à apreciação do ICMBIO durante seu processo de aprovação e licenciamento, caso venham a exercer qualquer impacto direto ou indireto à REBIO da Contagem.
- 3.3.** Executar as obras previstas nos Projetos de Abrangência Setorial.
- 3.3.1.** O prazo para execução das obras previstas nos Projetos de Abrangência Setorial será de 04 (quatro) anos, a contar da conclusão das etapas a seguir: (a) aprovação do Cronograma Físico-Financeiro do correspondente Projeto de Abrangência Setorial; (b) emissão da licença ambiental (Licença de Instalação) para implantação do correspondente Projeto de Abrangência Setorial, pelo órgão licenciador competente; (c) publicação dos decretos de regularização dos Loteamentos Irregulares Contemplados pelo Distrito Federal; (d) registro de 50% (cinquenta por cento) dos lotes previstos para a área objeto do presente Termo de Compromisso perante o Cartório de Imóveis Competentes.
- 3.3.2.** Uma vez superadas todas as etapas de análise e aprovação pelo DF, atendidos os requisitos legais para o registro e esgotado o prazo previsto no caput do art. 18 da Lei 6.766/79, em caso de omissão injustificada da UPSA que importe o não cumprimento de qualquer das etapas previstas no item 3.3.1 considera-se á antecipado o termo inicial do prazo nele estabelecido, que passará a correr imediatamente a partir da notificação extrajudicial expedida pelo Distrito Federal.
- 3.3.3.** O não cumprimento da obrigação prevista no item 3.3. no prazo previsto no item 3.3.1, importará na incidência de multa moratória mensal na forma prevista nos



C 3 9 H P R P 3 6 B L T T

**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**  
**Av. W-3 Norte, Quadra 509, Bloco “A” – Ed. Nazir I**  
**Fone: (61) 3429-7410**



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**

itens 8.16 e 8.16.1, sem prejuízo do cumprimento da obrigação específica e da aplicação das demais sanções civis, administrativas e penais cabíveis.

- 3.3.4.** Após o vencimento do prazo estipulado no item 3.3.1 sem o cumprimento total ou parcial da obrigação, o Distrito Federal poderá executar as obras previstas nos Projetos de Abrangência Setorial às expensas da UPSA, sem prejuízo do disposto na cláusula 3.3.3.
- 3.4.** O Projeto de Macrodrenagem Pluvial deverá contemplar a ligação da rede de macrodrenagem às redes dos Loteamentos Irregulares Contemplados, já existentes ou previstas nos correspondentes projetos individuais.
- 3.5.** A despeito do Projeto de Macrodrenagem Pluvial contemplar, obrigatoriamente, as cargas e vazões de todas as áreas vizinhas, a UPSA arcará somente com o custeio de projeto e sua execução, proporcionalmente à vazão pluvial originária em glebas inseridas dentro da poligonal da Fazenda Paranoazinho, na forma do “Cronograma Físico Financeiro”, anexo (Anexo 3).
- 3.6.** O Projeto de Macrodrenagem Pluvial foi submetido à análise da NOVACAP na data de 25.06.2013 e restou devidamente aprovado por meio de parecer técnico proferido no proc. nº 265.183 (Anexo 4).

**Do Déficit de Áreas Públicas**

- 3.7.** Destinar no prazo de 04 (quatro) anos, contados a partir do registro em cartório de cada Loteamento Irregular Contemplado, pelo presente termo de compromisso unidades imobiliárias registradas em cartório com usos destinados a equipamento público urbano (EPU), equipamento público comunitário (EPC) bem como, espaços livres de uso público (ELUP), dentro da poligonal do Setor Habitacional Boa Vista, a fim de compensar o Déficit de Áreas Públicas, que totalizam uma área de 49.603 m<sup>2</sup> ( quarenta e nove mil seiscentos e três metros quadrados), conforme tabela em Anexo 5.
- 3.7.1.** O prazo de 4 (quatro) anos estabelecido no item 3.7 acima terá início no ato do registro de cada “Loteamento Irregular Contemplado” que apresente déficit de área para equipamento público, passando a correr independentemente do registro dos demais Loteamentos Irregulares Contemplados.



C 3 3 H P R P 3 6 B L T T

**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**  
**Av. W-3 Norte, Quadra 509, Bloco “A” – Ed. Nazir I**  
**Fone: (61) 3429-7410**



*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**

- 3.7.2.** O cálculo do déficit de áreas públicas, refletido no anexo supramencionado, é realizado da seguinte forma:
- a) A destinação de áreas públicas exigida legalmente para cada Loteamento Irregular Contemplado a ser regularizado, equivale a 10% (dez por cento) de sua área total, conforme estabelecido e regulado pela LC nº 803/2009 (PDOT – DF), com as alterações introduzidas pela LC nº 854/2012.
  - b) Na maioria dos casos, devido ao grau de consolidação, não existem áreas livres dentro dos loteamentos irregulares em processo de regularização para esta finalidade.
  - c) Para cada Loteamento Irregular Contemplado deve ser calculada a diferença entre a área mínima destinada a equipamentos públicos urbanos (EPU), equipamentos públicos comunitários (EPC) e espaços livres de uso público (ELUP) exigido em lei e a área existente, quando houver.
  - d) O déficit total de áreas públicas para o grupo de Loteamentos Irregulares Contemplados será definido como a soma das diferenças calculadas na alínea anterior, conforme apresentado no Anexo 5.
- 3.7.3.** A destinação de áreas, por parte da UPSA, à supressão do Déficit de Áreas Públicas, dar-se-á na forma disciplinada pela Cláusula Quarta do presente instrumento.
- 3.7.4.** O não atendimento do prazo previsto no item 3.7. importará na incidência de multa moratória mensal, na forma prevista nos itens 8.16 e 8.16.1, sem prejuízo do cumprimento da obrigação específica e da aplicação das demais sanções civis, administrativas e penais cabíveis
- 3.7.5.** Após o vencimento do prazo estipulado no item 3.7, sem o cumprimento total ou parcial da obrigação, o Distrito Federal poderá promover o parcelamento da área necessária ao suprimento do déficit de áreas públicas à expensas da UPSA, nos termos do art. 40 da lei 6.766/79 e 50 da Lei 11.977/09, sem prejuízo do disposto no item 3.7.4.

**Da Identificação de novas invasões na Fazenda Paranoazinho**



C39HPRP36BLTT

**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**  
**Av. W-3 Norte, Quadra 509, Bloco "A" – Ed. Nazir I**  
**Fone: (61) 3429-7410**





**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**

- 3.8. Informar à Secretaria de Estado de Ordem Pública e Social do Distrito Federal – SEOPS, à Agência de Fiscalização do Distrito Federal – AGEFIS, à Delegacia Especial do Meio Ambiente da Polícia Civil do Distrito Federal – DEMA, ao Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM e ao Ministério Público do Distrito Federal, ou aos órgãos que venham a sucedê-los, sempre que tomar conhecimento de novas obras ilegais, invasões ou tentativas de instalação de loteamentos irregulares.

**CLÁUSULA QUARTA – DAS APROVAÇÕES VINCULADAS À REGULARIZAÇÃO E SUPRESSÃO DO DÉFICIT POR ÁREAS PÚBLICAS**

- 4.1. A fim de viabilizar a regularização fundiária, especialmente no tocante ao suprimento do Déficit de Áreas Públicas e à viabilização das desocupações necessárias, a UPSA deverá apresentar URB-RP e MDE-RP objetivando o loteamento de algumas das Áreas Lindeiras Vinculadas denominados “Projetos Adicionais Vinculados” pelo presente instrumento.
- 4.2. A UPSA cumprirá sua obrigação de suprimento do Déficit de áreas Públicas de que trata o item 3.7 mediante a aprovação e registro dos “Projetos Adicionais Vinculados” e/ou a disponibilização de áreas existentes nos Loteamentos Irregulares Contemplados do Setor Habitacional Boa Vista que vierem a ser registrados e que apresentem área para a implementação de equipamentos públicos superior a 10 % (dez por cento) de sua área total.
- 4.3. Os “Projetos Adicionais Vinculados” deverão atender, prioritariamente, as necessidades inerentes à regularização de que trata este Termo de Compromisso, de tal forma que implicarão a criação: (a) das áreas necessárias à supressão do “Déficit de Áreas Públicas” acima referido; (b) dos lotes residenciais necessários à realocação dos moradores que atualmente ocupam áreas vetadas da Fazenda Paranoazinho, indicadas no mapa constante do Anexo 6 ou decorrentes de negociações que visem à liberação de posses das Áreas Lindeiras Vinculadas; e (c) das áreas necessárias à implementação dos Projetos de Abrangência Setorial;
- 4.4. Quaisquer outros novos parcelamentos da Fazenda Paranoazinho, projetados para outras áreas que não as Áreas Lindeiras Vinculadas aos Loteamentos Irregulares Contemplados, que não estejam ligados, portanto, à regularização fundiária dos Loteamentos Irregulares

12



C33HPRP36BLTY

**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**  
**Av. W-3 Norte, Quadra 509, Bloco “A” – Ed. Nazir I**  
**Fone: (61) 3429-7410**

Esta página é parte integrante do Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do Grupo de Loteamento Irregulares “Boa Vista da Fazenda Paranoazinho”.



*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**

Contemplados, deverão seguir os ritos normais de aprovação e não estarão sujeitos, de qualquer maneira, aos termos e condições do presente instrumento, salvo se as Áreas Lindeiras Vinculadas se mostrarem insuficientes para atender o déficit de áreas públicas.

- 4.4.1.** Nos casos de Projetos Adicionais Vinculados, constará indicação clara no Memorial Descritivo do Projeto Urbanístico de que as áreas públicas para EPC, EPU e ELUP criadas serão destinadas a medidas de mitigação dos danos urbanísticos, objeto do presente Termo de Compromisso. Indicação equivalente deverá ser averbada na matrícula do imóvel no ato do registro.
- 4.4.2.** As unidades imobiliárias registradas em cartório com usos destinados a equipamento público urbano (EPU), equipamento público comunitário (EPC), bem como espaços livres de uso público (ELUP) deverão estar livres e desembaraçadas.
- 4.4.3.** As Áreas Lindeiras Vinculadas encontram-se descritas no Anexo 2, mediante a indicação das coordenadas geográficas correspondentes e a identificação, em mapa topográfico, das restrições ambientais porventura incidentes sobre as referidas áreas.
- 4.5.** Em última hipótese, caso a UPSA não logre êxito na aprovação dos “Projetos Adicionais Vinculados” por quaisquer razões e/ou caso tais aprovações não sejam suficientes para suprir o “Déficit de Áreas Públicas”, ainda assim prevalecerá a obrigação da UPSA de suprir o déficit remanescente.
- 4.5.1.** Na hipótese acima prevista, a UPSA poderá cumprir a obrigação em tela mediante a doação de lotes inseridos na Fazenda Paranoazinho ao DF (ou a quem este indicar), desde que (i) os referidos lotes já possuam matrícula individualizada e destacada da área maior; (ii) o DF expresse sua anuência em cada doação, mediante assinatura da Escritura Pública de Doação e (iii) conste indicação clara na respectiva Escritura Pública de Doação que a área cedida está relacionada ao cumprimento do presente Termo de Compromisso, devendo, portanto, ser destinado à implantação de áreas públicas na forma da lei.

**CLÁUSULA QUINTA – DA FLUÊNCIA DOS PRAZOS**



C 3 9 H P R P 3 6 B L T T

**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**  
**Av. W-3 Norte, Quadra 509, Bloco “A” – Ed. Nazir I**  
**Fone: (61) 3429-7410**

Esta página é parte integrante do Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do Grupo de Loteamento Irregulares “Boa Vista da Fazenda Paranoazinho”.

13



*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top and several smaller ones below.]*



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**

- 5.1. Eventual atraso dos órgãos competentes para a aprovação de licenças necessárias para a execução das obras previstas neste termo, não poderá gerar a aplicação de sanções à UPSA.
- 5.2. Os prazos aqui estabelecidos restarão suspensos na hipótese de justo impedimento jurídico, judicial ou social, comprovado mediante apresentação de justificativa formal, não podendo ser invocados como tais os eventuais impedimentos preexistentes à assinatura do Presente Termo de Compromisso.
- 5.3. Os impedimentos mencionados no item 5.2 não desobrigam a UPSA do cumprimento das obrigações específicas previstas no presente Termo de Compromisso.

**CLÁUSULA SEXTA- DOS CUSTOS DA REGULARIZAÇÃO**

- 6.1. O compromisso ora assumido, por ocasião do presente termo, não representa renúncia ao direito de regresso ou ressarcimento que a UPSA, porventura, tenha em relação aos loteamentos irregulares inseridos na Fazenda Paranoazinho, notadamente aqueles decorrentes dos investimentos por si realizados no processo de readequação da Fazenda Paranoazinho ao contexto urbano legal.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DOS RELATÓRIOS**

- 7.1. No prazo de 06 (seis) meses contados da data do registro do primeiro Loteamento Irregular Contemplado e com periodicidade semestral a partir daí, a UPSA entregará ao DF os Relatórios de Acompanhamento a respeito das obrigações de executar obras de infraestrutura e suprir o déficit por áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos.
- 7.2. Os Relatórios de Acompanhamento indicarão os prazos para o cumprimento das referidas obrigações, bem como um relato das providências já tomadas e ainda a serem tomadas pela UPSA.
- 7.3. Os Relatórios de Acompanhamentos contemplarão quadro de conformidades e não-conformidades em relação aos prazos estabelecidos no presente instrumento e no cronograma para execução das obras de macrodrenagem.
  - 7.3.1. Todos os casos de não conformidade deverão ser acompanhados de justificativa técnica.



C 3 0 H P R P 3 6 B L T T

**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**  
**Av. W-3 Norte, Quadra 509, Bloco "A" – Ed. Nazir I**  
**Fone: (61) 3429-7410**





**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**

- 7.4. Não serão incluídas no Relatório de Acompanhamento informações sigilosas que possam comprometer o cumprimento das obrigações assumidas pela UPSA.
- 7.5. O DF poderá solicitar esclarecimentos a respeito do Relatório de Acompanhamento no prazo de até 30 (trinta) dias de seu recebimento, concedendo o mesmo prazo para que a UPSA apresente revisão do documento.

**CLÁUSULA OITAVA – DAS GARANTIAS E PENALIDADES**

**Das Obras de Abrangência Setorial**

- 8.1. Como garantia da obrigação assumida na Cláusula 3.3, ou seja, a execução das obras previstas nos Projetos de Abrangência Setorial, a UPSA oferecerá na data da assinatura deste aditivo, nota promissória no valor de R\$ 6.311.233,29 (seis milhões, trezentos e onze mil, duzentos e trinta e três reais e vinte e nove centavos) conforme o estabelecido pelo cronograma físico financeiro específico do Projeto de Macrodrenagem Pluvial aprovado (Anexo 3).
- 8.2. Uma vez aprovado o Projeto de Integração Viária, a nota promissória referida em 8.1. acima deverá ser substituída por outra de valor maior, ao qual serão acrescidos os valores constantes do cronograma físico-financeiro do referido projeto.
- 8.3. Cumpridas as obrigações de execução das obras previstas nos Projetos de Abrangência Setorial, estabelecida em 3.3, assim atestado pela vistoria e emissão de Termo de Verificação da Execução das Obras pelo órgão competente, deverá o DF devolver à UPSA a Nota Promissória dada em garantia nos termos do item 8.1 e 8.2

**Do Suprimento do Déficit de Áreas Públicas**

- 8.4. Conforme definido no item 3.7., a regularização dos Loteamentos Irregulares Contemplados gerará o déficit total de áreas públicas de 49.603 m<sup>2</sup> (quarenta e nove mil, seiscentos e três metros quadrados).



C 3 9 H P R P 3 6 B L T T

**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**  
**Av. W-3 Norte, Quadra 509, Bloco "A" – Ed. Nazir I**  
**Fone: (61) 3429-7410**



15



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**

- 8.5.** Após a publicação dos Decretos de Regularização dos Loteamentos Irregulares Contemplados e, antes de levar cada projeto aprovado a registro, a UPSA apurará o “Déficit de Áreas Públicas” existente, informando formalmente ao DF.
- 8.5.1.** A apuração e o cálculo supra citados levarão em conta os Loteamentos Irregulares Contemplados e todos os Projetos Adicionais Vinculados já aprovados e registrados até o momento, de forma a fornecer a informação precisa e condizente com a realidade daquele momento.
- 8.6.** Apurado eventual déficit de áreas públicas, como garantia da obrigação elencada no item 3.7, a UPSA oferecerá ao DF garantia hipotecária de área (apta para os fins que se destina) equivalente ao déficit apurado.
- 8.6.1.** A garantia hipotecária acima referida poderá estar inserida em gleba maior (“Gleba Garantidora”).
- 8.6.2.** A indicação da Gleba Garantidora deverá ser realizada formalmente e estará acompanhada de mapa topográfico que identifique as restrições ambientais porventura incidentes sobre a mesma (Anexo 7).
- 8.7.** A efetivação da hipoteca referida em 8.6 deverá ocorrer, no ato do registro de cada loteamento contemplado pelo presente Termo de Compromisso, sob pena de incidência das penalidades moratórias previstas nos itens 8.16. e 8.16.1. deste instrumento.
- 8.8.** Na medida em que o déficit for sendo suprido, na forma da cláusula quarta, o DF liberará a correspondente garantia, procedendo com o cancelamento da correspondente hipoteca.
- 8.8.1.** Nas hipóteses de abatimento parcial do déficit, as Partes substituirão as garantias existentes, de forma que a garantia sempre seja condizente com a área do déficit vigente naquele momento.
- 8.8.2.** As despesas decorrentes da efetivação, liberação ou substituição da garantia hipotecária correrão por conta da UPSA.
- 8.9.** Na hipótese da UPSA aprovar e registrar os Projetos Adicionais Vinculados e/ou Loteamentos Irregulares Contemplados que implique na criação de áreas para implantação de equipamentos públicos superior ao déficit apurado e definido no item 3.7 e comprovado



**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**  
**Av. W-3 Norte, Quadra 509, Bloco “A” – Ed. Nazir I**  
**Fone: (61) 3429-7410**



16  
Handwritten signatures and initials in blue ink.





**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**

o efetivo cumprimento das obrigações previstas neste instrumento, resolve-se a obrigação de suprimir o Déficit de Áreas Públicas restando ao DF a devolução de todas garantias.

**8.10.** A hipoteca acima referida terá por objeto área totalmente livre e desembaraçada, no ato da constituição da garantia. Tal área estará inserida em gleba maior (aqui designada Gleba Garantidora) integrante da antiga Fazenda Paranoazinho, objeto da matrícula nº 14265 registrado no 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

**8.10.1.** Ainda que a gleba maior (Gleba Garantidora) não esteja totalmente livre e desimpedida em razão da existência de algumas ocupações irregulares em trechos da mesma, as áreas em condição de disponibilidade e desimpedimento em seu interior são suficientes para suprir a garantia objetivada.

**8.11.** Para efeitos da lavratura da escritura pública de garantia hipotecária prevista no item 8.6 acima, como também do atendimento ao que determina a Lei 7.433/85 – em especial com relação à apresentação de certidões de ônus reais e certidões de feitos ajuizados, conforme parágrafo 2º do seu artigo 1º, ficam as partes científicas da – existência de ações reais, inclusive de usucapião, sobre áreas integrantes da Fazenda Paranoazinho e possivelmente da Gleba Garantidora, estando de acordo que tal fato, por si só, não implica na redução da garantia oferecida.

**8.12.** Os atos que acarretam alterações na especificação objetiva da Gleba Garantidora não poderão implicar redução quantitativa e/ou qualitativa da garantia oferecida e dependerão de anuência prévia do Distrito Federal ressalvadas as hipóteses de: (a) registro dos Loteamentos Irregulares Contemplados pelo presente Termo de Compromisso; e (b) registro de loteamentos referentes aos Projetos Adicionais Vinculados.

**8.13.** Uma vez comprovado o cumprimento da obrigação mencionada no item 3.7., a UPSA poderá solicitar ao DF a formalização da baixa/cancelamento da garantia hipotecária oferecida declarando, desse modo, a plena, geral e irrevogável quitação de tal obrigação.

**8.14.** Na hipótese de cumprimento parcial da obrigação de suprir o déficit de equipamento público a UPSA poderá solicitar a redução proporcional da garantia hipotecária oferecida.



C 3 9 H P R P 3 6 B L T T

**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**  
**Av. W-3 Norte, Quadra 509, Bloco "A" – Ed. Nazir I**  
**Fone: (61) 3429-7410**

17



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**

**Da Garantia Complementar pelo Suprimento do Déficit de Áreas Públicas**

**8.15.** Em caráter subsidiário à hipoteca acima prevista, como garantia complementar da exequibilidade da mesma na hipótese do DF incorrer em custos com a retomada da área hipotecada, com eventuais indenizações a posseiros e/ou similares, a UPSA entregará ao DF Nota Promissória cujo valor será de R\$ 20,00 (vinte reais) por metro quadrado da área deficitária (para implantação de equipamentos públicos).

**8.15.1.** A Nota Promissória acima referida será entregue ao DF concomitantemente à constituição da garantia hipotecária e terá vencimento contra apresentação, vinculado às condições abaixo.

**8.15.2.** A Nota Promissória acima prevista visa exclusivamente compensar eventuais prejuízos incorridos pelo DF na hipótese de se ver prejudicada a garantia hipotecária oferecida por quaisquer danos que recaiam sobre a mesma, notadamente em razão de ocupações por terceiros.

**8.15.3.** Uma vez exaurida a execução da garantia hipotecária, caso, no prazo de até 30 (trinta) dias do recebimento da área dada em garantia, o DF constate quaisquer ônus decorrentes da sua ocupação por terceiros, a UPSA, mediante simples notificação, deverá recompor os prejuízos decorrentes de tal ocupação, sob pena de execução da Nota Promissória acima referida, sem prejuízo das penalidades moratórias adiante estipuladas.

**8.15.4.** Nas hipóteses de adimplemento da UPSA na obrigação de supressão do Déficit de Áreas Públicas ou exaurimento da execução da dívida hipotecária sem prejuízo a ser complementado pela UPSA a Nota Promissória apresentada como garantia complementar será imediatamente cancelada e restituída à UPSA.

**8.15.5.** Nos casos de incremento da garantia hipotecária, em razão do registro de novos Loteamentos Irregulares Contemplados, que aumentem o Déficit de Áreas Públicas ou redução da garantia hipotecária, em razão do cumprimento pela UPSA de supressão de tal déficit, a Nota Promissória oferecida ao DF como garantia complementar será substituída por outra proporcionalmente maior ou menor, respectivamente.

**8.15.6.** A UPSA estará dispensada de apresentar a garantia complementar definida na Clausula 8.15 na hipótese da posse da Gleba Garantidora ser predominantemente controlada pela UPSA, livre de disputa com terceiros e cujo mapa definido no item 8.6.2 esteja aprovado pelo DF no ato da constituição da garantia hipotecária.



C 3 9 H P R P 3 6 B L T T

**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**  
**Av. W-3 Norte, Quadra 509, Bloco "A" – Ed. Nazir I**  
**Fone: (61) 3429-7410**

Esta página é parte integrante do Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do Grupo de Loteamento Irregulares "Boa Vista da Fazenda Paranoazinho".



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**

**Da multa moratória**

**8.16.** O descumprimento injustificado por parte da UPSA das obrigações mencionadas nos itens 3.3.e 3.7 ensejará a aplicação de multa moratória mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), limitada à quantia de R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).

**8.16.1.** Na hipótese de descumprimento parcial, a multa prevista no item anterior será proporcionalmente reduzida.

**CLÁUSULA NONA – DO ATENDIMENTO À LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA NA HIPÓTESE DE INADIMPLÊNCIA DA UPSA**

**9.1.** Nos termos do art. 40 da Lei 6.766/79 e no inciso VIII do art. 30 da Constituição Federal, o DF será responsável por executar as obras previstas nos Projetos de Abrangência Setorial e a supressão do déficit de áreas para implantação de equipamentos públicos às expensas da UPSA na hipótese de inadimplemento total ou parcial desta última, o que fará nos termos disciplinados pelos itens abaixo:

**9.1.1.** Verificada a inadimplência de que trata o item 9.1, o DF notificará a UPSA, relatando de forma detalhada o descumprimento das obrigações verificadas, concedendo-lhe prazo de 15 dias para corrigir ou justificar o inadimplemento.

**9.1.2.** Estando a UPSA inadimplente, e sendo as garantias previstas no presente Termo de Compromisso insuficientes para suprimir tal inadimplência, o DF executará as obras faltantes, bem como a destinação de áreas à supressão de eventual Déficit de Áreas Públicas remanescente, buscando ressarcimento pelas vias judiciais e extrajudiciais que lhe assistem, priorizando, assim, o ordenamento urbano e ambiental da cidade.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**10.1.** Caberá ao Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamento de Solo – GRUPAR/SERCOND, no uso de suas atribuições que lhe conferem o Decreto 28.863/2008 e o Decreto 28.864/2008, fiscalizar e monitorar o andamento de todas as obrigações assumidas pela UPSA neste Termo de Compromisso.



C 3 9 H P R P 3 0 8 L T T

**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**  
**Av. W-3 Norte, Quadra 509, Bloco "A" – Ed. Nazir I**  
**Fone: (61) 3429-7410**



19



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**

- 10.2.** Como forma de dar plena publicidade a terceiros das obrigações aqui assumidas pelas partes signatárias, o extrato do presente Termo de Compromisso será objeto de publicação no Diário Oficial do Distrito Federal – DODF, sendo condição indispensável para sua eficácia. A publicação será providenciada pela SERCOND, às suas expensas, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura.
- 10.3.** No momento do registro de cada Loteamento Irregular Contemplado bem como de cada Projeto Adicional Vinculado, deverá ser promovida na correspondente matrícula averbação em que constem os seguintes termos: *“Loteamento irregular regularizado em consonância com Termo de Compromisso Para a Regularização Fundiária do Grupo de Loteamentos Irregulares “Boa Vista da Fazenda Paranoazinho” firmado entre Urbanizadora Paranoazinho S.A., o Distrito Federal e outros, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal do dia 25 de junho de 2014”*.
- 10.4.** As Partes têm ciência da situação fundiária em que se insere o Distrito Federal e, particularmente a Fazenda Paranoazinho, cujas glebas encontram-se sob a posse de terceiros, muitas delas sendo inclusive objeto de ações reais ou possessórias, situação esta que não implica em comprometimento das garantias apresentadas ou quaisquer outros prejuízos à efetivação deste Termo de Compromisso.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO**

- 11.1.** As partes elegem o foro do Distrito Federal, com exclusão de qualquer outro, para dirimir qualquer controvérsia originária do presente Termo.

**CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA**

- 4.1.** O presente Termo de Compromisso entra em vigor na data de sua assinatura.

**CLÁUSULA QUINTA – DA PUBLICAÇÃO**

- 5.1.** O DF publicará extrato do presente TERMO DE COMPROMISSO no Diário Oficial do Distrito Federal, no prazo de 5 (cinco) dias contados a partir da data de assinatura do presente termo.



**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**  
**Av. W-3 Norte, Quadra 509, Bloco “A” – Ed. Nazir I**  
**Fone: (61) 3429-7410**

20



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**


Estando as partes de pleno acordo com as condições expressas nas suas cláusulas, firmam o presente em 03 (três) vias de igual teor e validade.

Brasília, 12 de dezembro de 2014.

  
**FERNANDO ARAÚJO NEGREIROS**

Secretário de Estado de Regularização de Condomínios

  
**URBANIZADORA PARANOAZINHO/UPSA**

  
**INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS HÍDRICOS DO DISTRITO  
FEDERAL – BRASÍLIA AMBIENTAL – IBRAM**

TESTEMUNHAS:

  
**Luiz Guilherme Saldanha Falluh**

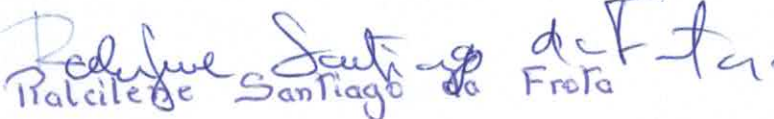
CPF: 326.648.318-95

**Junia Maria Bittencourt**

CPF 472.232.006-34

**Ralcilene Santiago da Frota**

CPF 238.508.332-91

  
**Ralcilene Santiago da Frota**

CPF 238.508.332-91



C39HPRP36BLTT

**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**  
**Av. W-3 Norte, Quadra 509, Bloco "A" – Ed. Nazir I**  
**Fone: (61) 3429-7410**



21