

# NOSSO BAIRRO

BOLETIM INFORMATIVO DA URBANIZADORA PARANOAZINHO | BRASÍLIA/DF | SET/OUT 2016 | Edição 17

## Começa a regularização no Império dos Nobres

No dia 15 de setembro, foi registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Sobradinho a regularização de cerca de metade do condomínio Império dos Nobres, localizado no Setor Habitacional Boa Vista. O parcelamento está inserido parcialmente em área da Urbanizadora Paranoazinho (UPSA) e parcialmente em terras da Terracap. A área privada foi regularizada enquanto a pública ainda aguarda conclusão do processo.

Para o registro, a UPSA cumpriu todas as etapas e exigências legais, como licenciamento ambiental, aprovação urbanística e, finalmente, decreto de aprovação assinado pelo governador Rodrigo Rollemberg, beneficiando 285 lotes residenciais e outros 77 lotes comerciais ou de uso misto, localizados às margens da rodovia BR-020.

A UPSA trabalha na regularização de todos os parcelamentos inseridos em áreas de sua propriedade, mas prioriza os casos em que há adesão e participação da comunidade. “O Império dos Nobres foi um exemplo de como uma comunidade pode se organizar para chegar à legalização urbanística e ambiental. É uma satisfação poder ajudá-los nesse processo”, disse o diretor-presidente da Urbanizadora, Ricardo Birmann.



Condomínio é o primeiro do Setor Boa Vista a ser regularizado

O processo do Império dos Nobres iniciou em 2008. Síndica na época, a professora Terezinha Lima conta que a comprovação de que a UPSA é proprietária das terras foi crucial para que os moradores fechassem o acordo. “Hoje estamos pagando pela legalização e não pelo lote, que vale muito mais. Esse entendimento foi importante para o sucesso da negociação. “Irregular” é uma pecha que ninguém quer”, ressalta.

Satisfeito com a notícia de que os moradores finalmente terão suas escrituras, o síndico, Thiago Magalhães, reforça que a batalha segue para regularizar também a área da Terracap. “Creio que isso vai permi-

tir mais investimentos públicos na região”, diz Magalhães.

Segundo o secretário de Gestão do Território e Habitação do DF, Thiago de Andrade, o registro do Império dos Nobres é de “suma importância para demonstrar que o governo prioriza a regularização fundiária”. O secretário destaca ainda que foi dobrado o número de funcionários que farão análise dos parcelamentos irregulares do DF e que a estrutura do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano (Conplan) está dando prioridade para este assunto.

Interessados em agendar a assinatura das suas escrituras devem entrar em contato pelo (61) 3485-2802.



### FIQUE POR DENTRO

Casal com a primeira escritura do condomínio Vivendas Friburgo recebe carta de Habite-se

Página 2



### ENTREVISTA

Administrador de Sobradinho II, Estevão Reis, fala sobre mudanças nas poligonais da região

Página 3



### PONTO DE VISTA

Moradores da DF-425 ganham loja autorizada para comprar gás de cozinha

Página 4

A regularização da segunda etapa do Setor Habitacional Jardim Botânico foi recentemente anunciada pela Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap). As declarações do presidente Júlio Reis indicam que estão prevendo uma arrecadação na ordem de R\$ 250 milhões. O valor médio do lote, que em 2007 era estimado em R\$ 80 mil, agora está em R\$ 200 mil.

Nessa e em outras áreas públicas do Distrito Federal, o valor pago pela escritura é obrigatoriamente o valor de mercado do lote, apurado por laudo de avaliação. A ideia é que áreas públicas são patrimônio de todos os cidadãos e a Terracap não pode vender patrimônio dos outros por menos do que ele vale.

Sem condição jurídica de subsidiar o valor do lote como forma de prevenir litígios e dar celeridade às escrituras, a empresa pública tem se beneficiado na demora da regularização, pois os preços só sobem. Moradores do Jardim Botânico que resolveram judicializar processos anos atrás, hoje pagarão mais caro para legalizar suas moradias.

No caso da Fazenda Paranoazinho, onde a propriedade é privada, a história é diferente. A negociação se dá entre particulares (UPSA e moradores), que podem negociar livremente até chegarem a um consenso.

Nos casos em que há uma negociação amigável, a UPSA tem subsidiado fortemente a regularização e os moradores têm a oportunidade de receber a propriedade definitiva por valores muito inferiores ao de mercado. Geralmente, só a valorização do imóvel com a escrituração já é superior ao valor contratado com a UPSA.

Essas comparações entre terras públicas e privadas ficam evidentes agora que a UPSA regularizou a parte do Império dos Nobres inserida em sua propriedade, e que 90% dos lotes residenciais aderiram a um acordo com preços extremamente subsidiados.

Mas metade do condomínio está em área da Terracap e ninguém sabe quanto tempo vai levar para saírem as escrituras nem qual será o valor pago por estes moradores. O que se sabe é que entre estes moradores da área da Terracap há consenso: todos prefeririam estar na área privada.

## Fique por Dentro

### Mais um Habite-se para o Vivendas Friburgo

A última etapa para quem busca a regularização fundiária plena é a carta de Habite-se. O documento, que no Distrito Federal é emitido pelas administrações regionais, depende da escritura do lote e de uma série de vistorias. Na Fazenda Paranoazinho, esse trâmite é facilitado pelos convênios entre a Urbanizadora Paranoazinho (UPSA) e três empresas que possuem o conhecimento e a experiência para apoiar os moradores que já possuem escrituras.

Recentemente, um casal de moradores do condomínio Vivendas Friburgo, Francisco Domingos da Silva e a esposa Maria das Neves, conquistou o Habite-se por meio de empresa conveniada com a UPSA. Foi o terceiro Habite-se do parcelamento regularizado pela Urbanizadora. E outros já estão na fila para ser entregues. As vantagens vão desde a segurança jurídica até a facilidade para vender o imóvel. “É fundamental conseguir a carta de Habite-se, porque com isso você pode fazer negócio com sua residência sem impedimentos. Pra mim, foi um complemento maravilhoso da minha escritura”, declara Silva.

De acordo com o presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Distrito Federal (CRECI-DF), Hermes Alcântara, diversas variáveis podem influenciar no preço de imóveis com ou sem documentação. “Um imóvel sem pendências e com tudo



Francisco e Maria: satisfação pela regularização plena da moradia

em dia, além de ser teoricamente mais valorizado, é mais fácil de intermediar, seja para compra, venda ou aluguel. Ainda dá para obter o aval das instituições financeiras para a liberação do crédito imobiliário”, completa.

Apesar de já construídas, as residências dos lotes regularizados precisam seguir o mesmo rito de uma casa nova. A obtenção da carta envolve elaboração de projeto, aprovação junto à Administração Regional de Sobradinho e vistoria de conformidade pela Agência de Fiscalização do Distrito Federal (Agefis). “Não tive nenhum problema. Esperei com paciência. Vieram aqui todas as equipes dos órgãos públicos: Caesb, CEB, Novacap, engenheiros e, por último, o fiscal da Agefis, que deu o veredicto final, liberando a carta de Habite-se”, lembra Silva, primeiro morador do Vivendas Friburgo contemplado com escritura.

#### Etapas para retirada do Habite-se pelas empresas conveniadas com a UPSA:

- Agendamento de vistoria com engenheiro (sem compromisso);
- Assinatura do contrato com uma das empresas conveniadas;
- Verificação da documentação pela empresa contratada;
- Elaboração do Projeto de Arquitetura e Aprovação para imóveis prontos pela empresa contratada e possível adequação;
- Autorização das concessionárias públicas;
- Emissão do alvará de construção pela Administração Regional de Sobradinho;
- Vistorias de conformidade pela Agência de Fiscalização do Distrito Federal (Agefis);
- Emissão do Habite-se pela Administração Regional de Sobradinho.

Mais informações em nosso site: <http://www.upsa.com.br/habite-se>







# Administrador de Sobradinho II, Estevão Reis

O GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL (GDF) TEM ESTUDADO FAZER MUDANÇAS NAS POLIGONAIS DE SOBRADINHO I E II. PELO PROJETO ATUAL, A MAIORIA DOS 54 PARCELAMENTOS DA FAZENDA PARANOAZINHO FICARÁ NA ÁREA DE SOBRADINHO II. O ADMINISTRADOR DA REGIÃO, ESTEVÃO REIS, EXPLICA AS ALTERAÇÕES QUE SERÃO FEITAS.

### Como está a poligonal hoje?

Foi definida após estudos de grupo composto pela Casa Civil, Companhia de Planejamento do DF (Codeplan) e Secretaria de Gestão dos Territórios e Habitação (Segeth). Os parcelamentos do Ribeirão Sobradinho à direita (sentido Sobradinho/Plano Piloto) são de Sobradinho II e as atividades econômicas, licenciadas por nós. A segurança é pela 35ª Delegacia de Polícia, de Sobradinho II. Como em todas as regiões, houve conflito por falta de entendimento. Recentemente, a Segeth chamou os dois administradores e chegamos a um consenso. Os condomínios da BR-020, como Morada dos Nobres e Império dos Nobres até o Café Planalto ficarão em Sobradinho I. Grande Colorado e Contagem, Sobradinho II.

### Na prática, o que muda?

Desde que assumimos a administração, em janeiro de 2015, temos feito interlocução com síndicos e moradores para atender demandas como retomada das obras de esgoto, segurança, pavimentação, revitalização da ilumina-

ção da Avenida São Francisco. Também atuamos na colocação de Unidade Básica de Saúde no Grande Colorado para diminuir distâncias e melhorar a qualidade de atendimento. A definição da poligonal só trará clareza sobre aonde recorrer em busca de soluções, seja na obtenção de licença de funcionamento, operação tapa-buraco, em obra de infraestrutura ou na interlocução com empresas públicas.

### A partir dessa definição da poligonal, o desenvolvimento de Sobradinho II será acelerado?

Essa definição ajusta o número populacional. A Codeplan já considera Sobradinho II em 100.775 pessoas. Isso influencia no orçamento para definir políticas públicas.

### Quais os projetos pós-definição da poligonal para atender o crescimento populacional?

Trabalhamos junto à Terracap para construir uma delegacia. O terreno ao lado da Unidade de Pronto Atendimento (UPA) foi liberado pra isso. Estamos

em tratativas com o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, Ministério Público, Defensoria Pública. Buscamos construir a Casa do Empreendedor, onde o empreendedor individual terá assistência para os negócios. Temos ainda um espaço para a sede do Conselho Tutelar e dialogamos sobre local para o Corpo de Bombeiros.

### Tem projeto para mudar o nome da cidade?

Projeto de Lei na Câmara Legislativa solicita plebiscito no qual ficaria a cargo da população a escolha do nome. O mais cotado é Região Administrativa do Colorado, já discutido com os síndicos, que foram favoráveis. Existia discriminação, receio desta população em pertencer a Sobradinho II. Conseguimos mostrar que o núcleo central da cidade é celeiro de mão-de-obra para os parcelamentos. Este setor habitacional é responsável pela parte social de uma cidade que se beneficia desses serviços. Então, em vez de restringir, deveríamos juntos buscar o desenvolvimento de toda a região administrativa.

## Espaço do Morador - [espacodomorador@upsa.com.br](mailto:espacodomorador@upsa.com.br)

**Se eu financiar o pagamento da escritura e depois de algumas parcelas quiser quitar o valor, consigo amortização? Como funciona?**

(Sérgio Lucena Barros – Morada dos Nobres)

O pagamento junto à Urbanizadora Paranoazinho (UPSA) só é efetuado quando o morador assina a escritura definitiva da propriedade, garantindo total segurança jurídica.

A empresa financia o valor em até dez anos e a qualquer momento o cliente pode optar pela antecipação ou quitação. Os juros serão calculados apenas até a data do efetivo pagamento, não

havendo incidência de juros sobre quantias futuras.

Caso opte pela amortização parcial, esta ocorrerá das parcelas do final para o começo. O morador também pode reprogramar o saldo conforme a conveniência, mantendo o número de parcelas restantes, reduzindo assim o valor da parcela, ou diminuindo o prazo e mantendo o valor.



# Atendimento especializado na Vila do Gás

Ao adquirir gás de cozinha, você se preocupa com a origem do botijão ou se o armazenamento estava correto? Pois deveria. A irregularidade mais comum no setor é a comercialização do produto sem autorização da Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis (ANP). Além de exigir nota fiscal e pesagem do recipiente, os fregueses devem recusar aqueles com ferrugem, verificar se os acessórios estão na validade ou se apresentam vazamentos.

Felizmente, desde junho, a comunidade da DF-425 conta com revendedor dedicado. Na loja Gás da Vila, Lígia Reis comanda o negócio que surgiu da necessidade de empregar o filho de coração, João Rafael Dias. “Aqui os clientes têm como resolver qualquer problema, não deixamos ninguém na mão e somos treinados para conscientizar sobre os perigos. Porém, se compram de vendedor

ilegal, não possuem nenhuma garantia”, explica a administradora que mora no Jardim América desde 1994. Por ser um ramo rigoroso, foram 14 meses até todas as vistorias serem concluídas.

Para o promotor de Justiça de Defesa do Consumidor Paulo Bini-cheski, o desafio de combater a ilegalidade está na falta de recursos, que impede a assiduidade da fiscalização. “As operações esparsas incentivam o comércio irregular, trazendo riscos à saúde. O risco de acidente é muito alto quando não há armazenamento correto”, afirma.

A ANP realiza as inspeções acompanhada da polícia. O infrator é autuado com base na Lei 8.176/91, que prevê até cinco anos de reclusão, e tem a mercadoria apreendida. Denuncie pelo telefone 0800-970-0267 ou pelo site da ANP: [www.anp.gov.br/faleconosco](http://www.anp.gov.br/faleconosco).



Lígia e o filho apostam na conscientização da clientela

### SERVIÇO

Gás da Vila

**Endereço:** DF-425 Km 4,5 Condomínio Serra Dourada – Conjunto B Lote 6 – Setor Habitacional Contagem, Sobradinho-DF

**Funcionamento:** Segunda a sábado, das 8h às 20h e domingo até 14h

**Telefone:** (61) 3595-1304 / 98272-4413

[Facebook.com/gasdavilaultragaz](https://www.facebook.com/gasdavilaultragaz)

## Sustentabilidade e Bem-Estar

# Compensações ambientais e florestais serão para a Rebio

Os projetos de implantação e melhoria da infraestrutura dos setores Grande Colorado, Boa Vista e Contagem, que serão executados a partir da regularização de 50% dos lotes de cada setor, exigirão compensações ambientais e florestais por parte da Urbanizadora Paranoazinho (UPSA). Embora não tenha sido a responsável pela implantação dos parcelamentos irregulares da Fazenda Paranoazinho, a UPSA assumiu também a compensação florestal pretérita, devida pelas árvores cortadas para a instalação.

Para as compensações florestais, uma das primeiras medidas tomadas pela UPSA foi estabelecer,

em parceria com o Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio) e o Instituto Brasília Ambiental (Ibram), que todos os plantios compensatórios sejam realizados na Reserva Biológica da Contagem (Rebio). A unidade de conservação é a mais próxima da área afetada pelos empreendimentos. São mais de 90 mil mudas de árvores nativas do cerrado a serem plantadas e esse número tende a aumentar com a emissão da Licença de Instalação.

Visando a restauração efetiva do bioma Cerrado, a UPSA participa ativamente das discussões para a criação de um novo decreto de com-

pensação florestal promovido pelo Aliança Cerrado (leia mais sobre esse grupo na edição 15 do Jornal Nosso Bairro), e que propõem, entre outras medidas, melhores metodologias de restauração florestal.

Paralelamente, a UPSA propôs à Câmara de Compensação Ambiental do DF projetos relacionados às Unidades de Conservação da região, dentre elas a Área de Preservação Ambiental do Cafuringa e o Parque Canela de Ema, sempre objetivando garantir a aplicação dos recursos das compensações em produtos e serviços que gerem benefícios diretos socioambientais para as regiões norte e nordeste do DF.

## Expediente

### Urbanizadora Paranoazinho S/A

Escritório: SCS Quadra 7 – Bloco A – Edifício Torre Pátio Brasil – salas 1221/1223. Telefone: (61) 3226-6000.

Posto de Atendimento: Jardim Europa 2, AE 04 – Loja 1 – Grande Colorado. Telefone: (61) 3485-2802

Críticas, dúvidas e sugestões de pauta: [nossobairro@upsa.com.br](mailto:nossobairro@upsa.com.br)

Whatsapp: (61) 98256-7971

### Site:

[www.upsa.com.br](http://www.upsa.com.br)

### Facebook:

@urbanizadora.paranoazinho

### Instagram:

@urbanizadoraparanazinho

### Edição, reportagem e fotos:

Aline Adolphs e Mariana Cordeiro

### Diagramação:

Fernando Santana

### Tiragem:

10 mil exemplares

