

REGULARIZAÇÃO EM SUAS MÃOS

De cada dez lotes inseridos na Antiga Fazenda Paranoazinho, na região de Sobradinho/DF, três já assinaram acordo com a empresa proprietária da área, a Urbanizadora Paranoazinho S.A. (UPSA), e dois já possuem escrituras registradas.

O modelo de legalização empregado pela UPSA, baseado na transparência, excelência técnica e segurança jurídica, tornou-se modelo para todo o Distrito Federal e já vem sendo empregado pelo governo para regularizar outras áreas.

Após longos anos e expressivos investimentos no processo, a metodologia foi consolidada pela Urbanizadora em 2014, quando a empresa transferiu as primeiras escrituras aos moradores do Vivendas Friburgo, no Grande Colorado. De lá para cá, a cada dia mais famílias fazem a transição dos imóveis para a regularidade, encerrando um capítulo de indefinição. Só no ano passado (2016) foram assinadas, em média, mais de 2 escrituras por dia.

“Regularização não é apenas passar escritura. Regularizar é cumprir todas as exigências ambientais e urbanísticas para virar definitivamente a página do passado irregular da região. Queremos valorizar toda a região que chamamos de Colorado-Sobradinho e a legalização do uso do solo é fundamental nesse processo”, explica Ricardo Birmann, diretor-presidente da UPSA.

Com a meta de ter cada metro quadrado da Fazenda Paranoazinho escriturado até o final de 2018, a Urbanizadora está atenta às solicitações e demandas da comunidade, trabalhando dia e noite para aprimorar continuamente os seus processos,

levando sempre em conta o aprendizado que tem tido no convívio com a comunidade.

Ao longo dos anos, a UPSA percebeu que a grande maioria dos moradores é muito consciente a respeito da importância de legalizar a sua moradia. Sabem

em infraestrutura e melhorias urbanísticas e ambientais para a região Colorado-Sobradinho. São obras e programas exigidos pelos termos de compromisso firmados com o governo ou pelas diversas licenças ambientais e urbanísticas

ESCRITURA DO IMÓVEL
REGULARIZADO

REGULARIZAÇÃO EM SUAS MÃOS

saiba como regularizar seu imóvel

3226-6000 ou 3485-2802

UPSA

que regularizar é estar em dia com o meio ambiente, é respeitar a sua relação com a cidade, é cuidar de sua família e valorizar o seu patrimônio.

Com esse diagnóstico em mente, a UPSA está lançando uma campanha de informação e esclarecimentos, com o tema **REGULARIZAÇÃO EM SUAS MÃOS**. “Queremos com esta ação mostrar que o sonho de legalização está ao alcance de todos os moradores da região”, completa Birmann.

A regularização não termina com a escritura

Os efeitos e as oportunidades da regularização só começam com o título de propriedade. A partir da escrituração, a UPSA passa à segunda fase do processo, que envolve o reinvestimento dos valores pagos pelos moradores

(todos disponíveis no site da UPSA) e que valorizarão toda a região, continuando a beneficiar os moradores.

Além disso, os lotes registrados ficam aptos a receber benefícios legais inacessíveis antes da regularização, proporcionando maior segurança jurídica.

Vale destacar a possibilidade de obtenção de habite-se (a UPSA oferece suporte aos moradores também nessa etapa) e o consequente aumento da liquidez do imóvel, uma vez que o lote passa então a poder ser utilizado como garantia para empréstimos bancários e vendido pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Tudo isso se reflete na valorização do imóvel e na qualidade de vida de toda a região. O benefício para o morador acaba sendo superior ao valor pago na negociação com a UPSA. 🏠

O CENÁRIO DA REGULARIZAÇÃO

A maior regularização fundiária privada do DF

O Distrito Federal continua sofrendo com a ocupação desordenada iniciada nos anos 80 e 90. Um mapa elaborado pela equipe técnica do governo responsável pela elaboração do Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE), revelou que **a grilagem é o maior problema ambiental do DF**. Além de responsável pelo desmatamento de 60% do Cerrado, fragiliza 25% do território, com risco de impactos negativos na disponibilidade de água para o consumo. Faz 30 anos que a explosão demográfica incentiva as expansões ilegais, sem licenciamento ambiental e urbanístico.

Milhares de pessoas fixaram moradia no Colorado-Sobradinho, em 80 parcelamentos localizados nos setores Boa Vista, Contagem, Grande Colorado e Mansões Sobradinho. Desses, mais de 50 estão na Fazenda Paranoazinho e reúnem cerca de 25 mil pessoas.

A aquisição da área pela UPSA criou uma oportunidade única de transformar a realidade da região e a empresa se tornou pioneira no processo de regularização. Nos últimos três anos, a Urbanizadora transferiu cerca de 1,2 mil escrituras pelo valor mais baixo do DF, com total segurança jurídica aos moradores.

Em quase uma década de atuação, a UPSA se aproxima do objetivo de levar cada metro quadrado da antiga Fazenda à escritura. Sempre com diálogo, de forma íntegra e justa, atendendo às

necessidades da comunidade.

A compra da Paranoazinho

Originalmente, o terreno pertencia a José Cândido de Souza, falecido em 1937. Passados 70 anos e três gerações, o espólio acumulava quase 60 herdeiros, credores e cessionários.

Como era uma disputa judicial, ninguém tinha legitimidade ou autorização para negociar partes da propriedade. Em um cenário de brigas e litígios internos, o espólio tinha poucas condições de enfrentar os desafios da regularização.

Em 2007, Rafael Birmann, empresário do ramo imobiliário de São Paulo, enxergou além dos litígios, das ocupações irregulares e disputas sobre a área. Viu na Paranoazinho uma grande oportunidade, ainda que acompanhada de enormes desafios. Com um grupo de investidores, Birmann fundou a UPSA. “Desde o início, percebemos que teríamos que montar uma equipe exclusiva, dedicada de corpo e alma ao projeto”, recorda.

Foram longas negociações com os herdeiros, advogados e outros detentores de direitos até que 100% da área estivesse negociada. Marcelo Paiva, diretor jurídico da empresa, comenta. “Fomos orientados a ser extremamente rigorosos na documentação de todas as aquisições”.

Com a chegada da UPSA, a ação judicial de sobrepartilha finalmente

foi concluída em São Paulo, por ser o último domicílio de José Cândido. Como manda a lei, todas as áreas do espólio vendidas à UPSA foram registradas, perante o 7º Cartório de Registro de Imóveis do DF, em Sobradinho.

Paralelamente, a UPSA assumiu processos judiciais e administrativos que atingiam a propriedade. Foi cancelada uma hipoteca que existia em favor de um antigo credor do espólio, por exemplo, além de concluída a ação judicial de retificação de registro, que apurou os limites, coordenadas geográficas e confrontações da Fazenda. 🏡

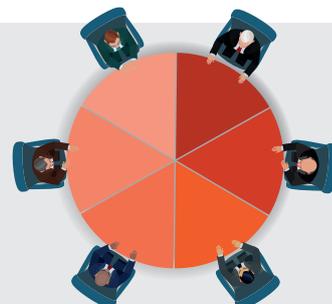
“ A única forma de levar o projeto adiante era consolidar 100% da propriedade, de forma que precisamos negociar com Maria Angélica Gerassi, Tarcísio Marcio Alonso e tantos outros, uma vez que seus direitos sobre a área tinham sido definidos por decisão judicial. Tomamos todas as precauções jurídicas e fomos em frente ”

Ricardo Birmann
diretor-presidente da UPSA

COMPOSIÇÃO SOCIETÁRIA - UPSA

A Urbanizadora Paranoazinho S.A., criada em 2008 com o propósito específico de promover o desenvolvimento urbano da antiga Fazenda Paranoazinho, é uma sociedade privada anônima de capital fechado. Nenhuma das pessoas que participavam do antigo espólio de José Cândido de Souza (sejam herdeiros, cessionários ou credores), possuem qualquer participação societária, direta ou indiretamente na UPSA.

Os acionistas da UPSA sempre foram empresas do ramo imobiliário e, apesar de já ter contado com investimento de sócios estrangeiros, atualmente o capital social da empresa é exclusivamente brasileiro. As movimentações societárias da Urbanizadora cumprem todo o rigor da lei e estão registradas na Junta Comercial de Brasília.



O CENÁRIO DA REGULARIZAÇÃO

* Dados de 31 de maio de 2017

Mansões Colorado
Decreto: nº 36.136
Registro: 09/03/2016
Escriturados: 273 lotes

Seis moradores atrasaram o registro, levando 200 famílias a pagar mais caro pelo Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

Recanto Real
Decreto: nº 37.522
Registro: 06/10/2016
Escriturados: 131 lotes

Com 76% dos lotes do Boa Vista registrados, a UPISA contrata os projetos de infraestrutura da região, com previsão de conclusão em 2020.

Morada dos Nobres
Decreto: nº 35.519
Registro: 06/10/2016
Escriturados: 277 lotes

98% das ações de usucapião contra a UPISA foram solucionadas de forma pacífica e boa parte desses moradores, assim como seus vizinhos, está com as escrituras em mãos.

A UPISA venceu
100%
 das ações de usucapião de lotes de condomínio

Vivendas Friburgo
Decreto: nº 35.509
Registro: 24/11/2014
Escriturados: 208 lotes

Vários moradores estão averbando as cartas de habite-se dos imóveis.

Império dos Nobres
Decretos: nº 35.520 e 35.521
Registro: 15/09/2016
Escriturados: 287 lotes

Cerca de 50% está em área da Terracap e aguarda a regularização. Quem mora na parte da UPISA já está com as escrituras.

A **Fazenda Paranoazinho** é uma área privada que jamais foi desapropriada. Diferentemente de outras regiões do DF, não há qualquer disputa com Terracap ou União a respeito da propriedade, que se estende por quase 1,6 mil hectares.

O QUE É PRECISO PARA REGULARIZAR UM CONDOMÍNIO ?

O processo de regularização precisa atender a condições ambientais, urbanísticas, de infraestrutura e fundiárias que devem ser, obrigatoriamente, cumpridas para que haja a legalização do parcelamento.

AMBIENTAIS

- Autorizações, estudos e planos ambientais e arqueológicos
- Inventário Florestal e outorgas dos pontos de lançamento de água pluvial
- Vistorias para a emissão da Licença Ambiental
- Compensações ambientais e florestais
- Emissão da Licença Ambiental

URBANÍSTICAS

- Mapeamento aerofotogramétrico da ocupação consolidada
- Planta urbanística de cada condomínio, com ruas, praças e lotes
- Especificações de uso, memoriais e normas de gabarito
- Mapeamento do déficit de áreas para equipamentos públicos
- Aprovação pelo CONPLAN* e publicação de decreto governamental

INFRAESTRUTURA

- Consulta às concessionárias públicas
- Vistoria e elaboração dos projetos de infraestrutura dos condomínios
- Aprovação das concessionárias e caução para a execução das obras
- Elaboração de projetos de abrangência setorial, como rede de drenagem de águas pluviais e melhorias viárias

FUNDIÁRIAS

- Registro de escritura dos parcelamentos em cartório de imóveis
- Abertura de matrícula para os parcelamentos e respectivos lotes
- Atendimento às exigências do cartório e vistas ao Ministério Público
- Lavratura da escritura do lote para transferir propriedade
- Registro da escritura do lote em cartório de imóveis



* Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal



O CICLO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

O melhor negócio para o morador é estar do lado da verdade

Graças à agilidade da equipe de Regularização da UPSA em contratar todos os projetos e estudos solicitados pelo poder público, a regularização das áreas de sua propriedade avança em ritmo acelerado, todos os dias. Paralelamente, mais moradores e síndicos da região procuram o time de Relacionamento da UPSA para obter as melhores condições junto à empresa.

No Setor Habitacional Contagem, mais de 450 famílias já assinaram os respectivos acordos com a UPSA para garantir os melhores descontos sobre os valores a serem pagos no futuro. Os moradores do Contagem são os únicos ainda não beneficiados pelo licenciamento ambiental, etapa superada pela UPSA nos setores Grande Colorado e Boa Vista ([licenças disponíveis no site da Urbanizadora](#)).

A mobilização da comunidade se reverte em benefícios, pois a **obrigação da UPSA de executar as obras de infraestrutura começa com a regularização de 50%**

dos lotes de cada setor habitacional. "Atualmente, estamos desenvolvendo os projetos executivos de infraestrutura do Boa Vista, que já está 76% regularizado e onde nosso prazo já está correndo", comenta o arquiteto e urbanista Cássio Monteiro, coordenador do departamento de Regularização da UPSA.

Além da infraestrutura urbana e do cumprimento de inúmeras exigências do processo de licenciamento ambiental, a UPSA irá viabilizar áreas para implantação de equipamentos públicos, tais como escolas, creches e postos de saúde na região.

Maria Eugênia Cabral, advogada da UPSA, explica. "Essas áreas são exigidas por lei, mas obviamente não foram reservadas durante a constituição ilegal dos parcelamentos. Para que possamos atender à legislação **sem interferir no interior dos condomínios**, disponibilizaremos outras áreas para este fim. A obrigação é, inclusive, garantida por hipoteca formalizada pela Urbanizadora".

“**Existente um trâmite que não foi seguido (na implantação irregular dos condomínios) e precisará ser sanado, com investimentos do proprietário da área ou dos moradores, para o local se enquadrar na legislação e oferecer qualidade de vida e mobilidade, com equipamentos públicos**”

Tereza Lodder

coordenadora de Urbanismo da Secretaria de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal (Segeth), em entrevista ao *Jornal Nosso Bairro* nº 12

MUROS E GUARITAS:

AINDA SEM EMBASAMENTO LEGAL

Um exemplo de assunto em que boatos e mentiras deixam moradores inseguros quanto à regularização é a manutenção de muros e guaritas. Para que não haja dúvidas, a verdade é a seguinte:

A UPSA não tem nenhum interesse na derrubada de muros e guaritas. Porém, os projetos de regularização não podem ser apresentados ao governo com esses fechamentos, uma vez que não há legislação para aprová-los.

Até mesmo os projetos contratados por associações de moradores, antes de a UPSA adquirir a Paranoazinho, foram desenhados sem muros (consulte seu síndico).

Entretanto, atendendo a solicitações de moradores, a UPSA se comprometeu a propor ao governo alterações na legislação.

"Já estamos debruçados sobre o assunto. A Medida Provisória 759 deve auxiliar nessa questão que tanto preocupa os moradores", comenta a advogada Marcella Borges, do departamento Jurídico da UPSA.

Não existe ordenamento sem sustentabilidade

Todos os projetos da UPSA têm, em sua essência, um forte componente de sustentabilidade e consciência ambiental e visam ao máximo a manutenção do equilíbrio ecológico do meio ambiente. "Somos associados à Aliança Cerrado, um grupo de entidades públicas e privadas extremamente ativos no desenvolvimento de propostas e soluções visando à recuperação do Cerrado no Planalto Central", exemplifica a bióloga Mirella Ritter, coordenadora da área de Meio Ambiente da Urbanizadora.

[Leia no site da UPSA sobre a constituição de uma nova Unidade de Conservação na encosta que separa o Grande Colorado da DF-150, sobre os pagamentos de compensações ambientais e florestais sendo feitos antecipadamente e sobre inúmeras outras ações da empresa na área ambiental.](#)

Compromisso com a **verdade**

De todos os compromissos assumidos pela UPSA junto ao governo, à cidade de Brasília, aos investidores e moradores da Fazenda Paranoazinho, o principal é o **comprometimento com a integridade**, um dos valores estratégicos da empresa.

Como explica Ricardo Birmann, "a readequação e o desenvolvimento urbano da Paranoazinho estão sendo trilhados em um caminho sem atalhos".

Por determinação do Conselho de Administração da UPSA, a companhia está atualmente implantando o Programa de Integridade, Ética e Conformidade (*Compliance*), nos padrões mais rigorosos de governança corporativa. O instrumento vinculará toda a equipe interna da empresa, e será exigência na contratação de qualquer prestador de serviços. "Acreditamos que ser correto não é uma questão de ponto de vista. Estar ao lado da verdade é sempre o melhor negócio", complementa o diretor-presidente. 🏡



O CICLO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Negociação diferenciada

Enquanto o governo utiliza parâmetros de mercado para determinar o preço dos imóveis em áreas públicas, a Urbanizadora Paranoazinho oferece diversos descontos e subsidia fortemente o preço.

O objetivo principal da UPSA é recuperar a plena legalidade no uso do solo na Fazenda Paranoazinho, de forma a valorizar toda a região. Essa estratégia permite à empresa praticar os valores mais baratos de todo o DF no processo.

“Com exceção das Áreas de Interesse Social, em que muitas vezes as escrituras são doadas pelo governo, em nenhuma outra área do Distrito Federal é possível receber esse documento pelos valores praticados por nós”, afirma Solange Gabriel, diretora financeira da UPSA.

Ao assinar o contrato com a empresa proprietária da área, os moradores garantem não apenas os valores subsidiados, como também recebem da UPSA o compromisso com o processo de legalização do lote. A empresa assume, perante aos moradores com que faz acordo, a obrigação de cumprir 100% das exigências dos processos de regularização, dentre elas as decorrentes do licenciamento ambiental, as obrigações de execução de obras de infraestrutura, a disponibilização de áreas para instalação de equipamentos públicos, etc.

Já o morador, se responsabiliza pela regularização das benfeitorias existentes no lote, como poços artesianos e fossas sanitárias.

aproximadamente
2.000
FAMÍLIAS
já assinaram com a UPSA
apenas **3** rescindiram
e uma delas voltou atrás
e já possui
a escritura

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

	TERRAS PÚBLICAS	X	PARANOAZINHO
PREÇO	• De mercado		• Subsidiado
NEGOCIAÇÃO	• Não há		• Sim, satisfatória para os moradores e UPSA
DESCONTOS	• Sobre as benfeitorias feitas pelos moradores		• Sobre as benfeitorias feitas pelos moradores • Em razão de acordos amigáveis • Pela celeridade e quantidade de acordos firmados • Por considerações históricas, sociais e econômicas
PRAZO DO FINANCIAMENTO	• 240 meses		• 120 meses
PROPRIEDADE DE OUTRO IMÓVEL	• Não é permitido ter		• Sim, permitido sem restrição
DE QUEM É A DECISÃO?	• Do Poder Público		• Do próprio morador

Quanto mais cedo melhor

De todos os descontos oferecidos pela UPSA, o mais significativo é pela composição amigável e rápida. **“Nada vale mais para a empresa do que estar cada vez mais perto da regularização integral da Fazenda Paranoazinho”**, complementa Solange.

Portanto, quanto mais cedo o morador procura a empresa e inicia a negociação, melhores serão as condições oferecidas. “É um mecanismo justo e lógico. Temos que dar melhores condições para aqueles que estão mais interessados no acordo. Caso contrário, estaríamos incentivando as pessoas a não assinarem, aguardando descontos maiores no futuro”, explica Luiz Guilherme Falluh, que coordena a equipe de Relacionamento da UPSA.

Ninguém fica de fora

A Urbanizadora tem o compromisso de garantir que todos os moradores que, de boa fé, quiserem regularizar suas moradias, terão condição de fazê-lo. Para isso, a empresa trabalha com um regime de excepcionalidade para casos como dificuldades financeiras, doença grave na família, etc. “Pessoas em situação de vulnerabilidade são as que mais precisam da legaliza-

ção e queremos garantir que não sejam excluídas do processo”, comenta Adriana Silva, também do departamento de Relacionamento.

Sem escritura, sem cobrança

Nenhum valor é devido à UPSA enquanto o lote não possuir matrícula regularizada e individualizada e o morador não assinar a respectiva escritura pública de aquisição da propriedade. Esse procedimento visa dar tranquilidade e segurança jurídica. Os moradores ainda podem financiar o pagamento em até dez anos a partir da escritura, diretamente com a UPSA.

Alienação dos lotes

Nos casos de aquisição financiada, a garantia da transação é o próprio lote, que fica alienado à Urbanizadora.

O financiamento geralmente é repassado a bancos, fundos de crédito ou securitizadoras após a assinatura. Nada muda em relação ao financiamento contratado com o morador, porém a garantia passa a vigorar em favor do novo credor.

Em todos os casos, quando o morador quita o financiamento a garantia é automaticamente liberada, assim como em qualquer operação imobiliária financiada. 🏠



O CICLO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Usucapião: perder ou perder

Dos mais de 50 parcelamentos da Paranoazinho, uma minoria acreditou que a ação de usucapião serviria de alternativa à regularização. O Jurídico da UPSA preparou esclarecimentos acerca dos riscos de ingressar com essa ação:

• A usucapião garante a regularização do condomínio?

Não, diz respeito apenas à propriedade. Mesmo se vitoriosa, os moradores precisariam buscar a aprovação urbanística, ambiental, criação de equipamentos públicos, etc, gastando mais do que o valor subsidiado cobrado pela UPSA. Sem contar os custos do processo judicial, os prazos de ambos e o risco de perder a ação de usucapião.

• Se a UPSA vencer o processo, o morador será indenizado?

Não automaticamente. Mesmo que consiga uma indenização, esta seria apurada por perito judicial e baseada na construção, não contemplando aspectos como valorização de mercado ou o preço do terreno. Na melhor das hipóteses, será uma fração do que vale o imóvel. Na ação que a UPSA venceu contra lote do Jardim Europa II, por exemplo, ganhou a posse sem pagamento de qualquer indenização. Havia uma obra de mais de um milhão de reais no local, que foi demolida.

• Existem ações de usucapião na Paranoazinho?

Até hoje, 100% dos casos terminaram em um acordo ou em vitória da UPSA. No Solar de Athenas, por exemplo, a UPSA venceu em 31 de maio a ação de usucapião dos moradores, por decisão unânime dos desembargadores da 2ª Turma Cível do TJDF. Já no Vivendas Alvorada I, a ação se arrastou por 22 anos sem sequer chegar à decisão de primeira instância. Em 2016 foi formada uma comissão para negociar com a UPSA e hoje 94% dos lotes já assinaram.

• Quem entra com a usucapião pode negociar com a UPSA?

Estamos sempre abertos ao diálogo, mas, por uma questão de respeito, não seria justo que aqueles que recorrem à ação de usucapião recebessem o mesmo tratamento.

A proposta de usucapião é perdedora em todos os cenários. Não garante regularização e ainda coloca o morador em uma situação de insegurança muito grande. "Considerando os valores extremamente subsidiados propostos pela UPSA, nenhuma pessoa de bom senso deveria se aventurar numa disputa antes de esgotar todas as possibilidades de acordo", sugere Ricardo Birmann, diretor-presidente da UPSA. 🏠

SEGURANÇA JURÍDICA É ESCRITURA NA MÃO

Os lotes de condomínios irregulares contam apenas com contratos de posse ou cessões de direitos, que não servem para registro de propriedade. Apenas a partir do cumprimento das exigências da legislação ambiental e urbanística é que são abertas as matrículas individuais para cada lote em cartório.

Com a regularização registrada, os lotes podem ser passados aos moradores por escritura pública, lavrada por tabelião e, em seguida, o morador pode ter o habite-se, documento que regulariza a construção existente sobre o lote e coroa a legalização do imóvel.

Escriturado e com habite-se, o lote conta com diversas vantagens: Tem mais liquidez no mercado, permite venda financiada e serve de garantia para empréstimo. Até o IPTU fica mais barato, como explica o engenheiro Wayne Câmara. "Sai da alíquota de 3% em relação ao lote vai para 0,3% sobre a edificação".

Desde abril de 2016, estão sendo emitidas cartas de habite-se de lotes da Paranoazinho, assinadas por todos os administradores da RA de Sobradinho até então: Divino Sales, Jane Klébia e Valter Soares.

Saiba 
www.upsa.com.br/habite-se



MARCELO TERRA

advogado reconhecido como um dos maiores especialistas em Direito Imobiliário do Brasil

ATA NOTARIAL NA VISÃO DO ESPECIALISTA

Alguns moradores têm procurado a UPSA para questionar sobre a possibilidade de regularização via **Ata Notarial**. Tal dúvida tem origem em um procedimento chamado **usucapião extrajudicial**, pelo qual o ocupante de um imóvel pode lavrar ata, perante tabelião de cartório de notas, e, **com a concordância do proprietário**, receber a titularidade do terreno.

Quem faz a Ata Notarial?

MT: Quem faz essa ata é um tabelião, profissional do Direito que tem fé pública, declarando e atestando uma informação válida até que se prove o contrário. Foi introduzida pela Lei nº 8.935, de 1994. (...) É um relato que atesta "ouvi isso", mas não serve para transmitir direito de propriedade se o titular da área discordar.

A ata notarial possui o mesmo valor legal de uma escritura?

MT: A escritura e a ata notarial são feitas pelo tabelião, mas não podem ser confundidas. Apenas a escritura é um título aquisitivo, que trata do domínio da propriedade, por meio do registro.



O CICLO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Tirando as pedras do caminho

Há quase 10 anos a UPSA trabalha para promover a regularização na Fazenda Paranoazinho. Para isso, vem cumprindo as exigências legais ([leia na página 3](#)) e atua para impedir tentativas de retardar a regularização por parte daqueles interessados na perpetuação da ilegalidade.

Atualmente, cerca de 30% dos mais de seis mil lotes da Fazenda Paranoazinho já possuem matrícula ou estão em processo de registro. O objetivo da empresa é atingir a marca de 100% nos próximos dois anos. “Agora que construímos o caminho das pedras, vamos acelerar o processo e levar cada metro quadrado da Paranoazinho à escritura”, projeta Ricardo Birmann, diretor-presidente da UPSA.

Medidas protelatórias

Apesar da ampla maioria dos moradores dos condomínios ser favorável à regularização, algumas pessoas tentam prejudicá-la por meio de medidas judiciais protelatórias. Assim aconteceu com o Solar de Athenas, um dos maiores parcelamentos, com 387 lotes.

Desde 2009, a UPSA percorreu todos as etapas ambientais, urbanísticas, jurídicas e fundiárias, culminando na aprovação do Solar de Athenas pelo Conplan e publicação do **Decreto Governamental**.

DECRETO nº 36.139/2014

Aprova o Projeto de
Regularização Fundiária do
Solar de Athenas

Na etapa final de registro, porém, em junho de 2015, o processo foi judicializado.

À medida que esse grupo insistia com recursos judiciais, a UPSA obteve sucessivas decisões favoráveis. Nas duas ações que obstaculizavam o registro, a Urbanizadora venceu em primeira e segunda instâncias. “A falta de embasamento jurídi-

co dos recursos sugere intenção de atrasar o processo. Agora queremos iniciar o registro dos lotes, uma vez que novos recursos na Justiça não mais poderão suspender os efeitos da decisão”, destaca o advogado Manoel Walter, do departamento Jurídico da empresa.

Outro condomínio que sofreu tentativas de obstaculização foi o Mansões Colorado. Lá a Justiça também acabou dando razão à UPSA, mas o prejuízo estava feito: por conta do atraso de alguns meses, provocado por seis moradores, o registro que seria em 2015 só se concretizou em 2016. Como a alíquota do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) mudou naquele ano, mais de 200 famílias pagaram imposto 50% maior. A UPSA já venceu em primeira instância as ações contra duas dessas pessoas.

“Sempre estaremos abertos ao diálogo, mas isso não quer dizer que deixaremos de atuar na Justiça quando necessário”, comenta Ricardo Birmann.

Obstrução da informação

Se não bastassem as medidas judiciais protelatórias, alguns síndicos tentam retardar a legalização censurando as informações que chegam à comunidade.

Márcio Caetano, gestor de Comunicação da UPSA, explica o problema. “Entregávamos os jornais nas portarias. Mas, como tivemos várias reclamações sobre o não recebimento, decidimos fazer o envio pelos Correios. Após dois meses, os moradores continuam a informar que não recebem nossas correspondências”.

Nos condomínios onde aparentemente ocorre o problema, o Solar de Athenas e o Jardim Europa II são os mais citados. “Posso afirmar que não recebi qualquer correspondência da UP em 2017 e nem estou lembrado de ter recebido no ano passado.”, informa Carlos Alberto Caetano, morador do Solar de Athenas.

Já no Jardim Europa II, o morador Fabio Gusmão enfatiza a sele-

tividade excessiva de informações. “As correspondências endereçadas aos moradores deveriam ser entregues e pronto. No entanto, o que vem acontecendo é a aplicação de um filtro de conteúdo onde somente as informações ‘autorizadas’ chegam aos moradores”.

Procurado, o síndico do Jardim Europa II, Carlos Henrique Cardoso, afirmou que não há nenhum tipo bloqueio de informações e concordou que não cabe ao síndico selecionar as informações a que os moradores têm acesso.

Até o fechamento desta edição, a redação não conseguiu falar com o síndico do Solar de Athenas, Renato Machado. ☺

O QUE DIZ O ESPECIALISTA

MÁRCIO RACHKORSKY



Rachkorsky é advogado, especialista em condomínios, comentarista da Rádio CBN - membro da equipe “Chame o Síndico” do Fantástico - comentarista do SPTV

BLOQUEIO DE INFORMAÇÕES

MR: O síndico não pode selecionar ou bloquear informações direcionadas aos moradores. As correspondências devem ser entregues aos destinatários.

EXTRAVIO DE CORRESPONDÊNCIA

MR: O Código Penal prevê, em seu artigo 151, que é crime devassar indevidamente o conteúdo de correspondência fechada, dirigida a outrem. Há, contudo, o parágrafo 1º que disciplina que também responde quem sonega ou destrói a correspondência alheia. Portanto, pode haver incidência de crime se o síndico ou algum funcionário realizar essas condutas, de forma proposital.

O QUE O MORADOR PODE FAZER?

MR: A primeira providência é levar o problema ao síndico, por e-mail, livro de ocorrências, ou mesmo de forma verbal. O registro de uma ocorrência policial só seria positivo se o síndico ou condomínio agirem de forma intencional.



PONTO DE VISTA



O que a UPSA empreendeu judicialmente, na paralisação de obras de grande porte, tem servido de exemplo para o GDF replicar em Vicente Pires, onde a construção de prédios ilegais é grande.



Bruna Pinheiro
diretora-presidente da AGEFIS



A UPSA tem feito um trabalho muito sério, buscando garantir a regularização de uma maneira correta. Criando um bom exemplo de como as coisas devem ser feitas em Brasília.



André Lima
secretário de Meio Ambiente do Distrito Federal, na cerimônia de entrega de escrituras do Império dos Nobres, em 01 de outubro de 2016



O processo que a empresa inaugurou com muito diálogo junto ao Ministério Público, formatando uma saída jurídica segura, abriu as portas para o Estado também utilizá-lo. O Termo de Compromisso é um título executivo garantindo que aquilo que precisa ser resolvido pela regularização não será abandonado depois da escrituração em cartório. Há muitas providências a serem tomadas após essa etapa.



Thiago de Andrade
secretário de Gestão de Território e Habitação do Distrito Federal, após encontro de mediação entre moradores e UPSA em 2015



A Urbanizadora Paranoazinho surgiu a partir de um sonho. Uma ideia de que podemos fazer um Brasil melhor a partir de cidades melhores. Estamos cada dia mais engajados com esse projeto fascinante, do qual a regularização é apenas o primeiro passo.



Rafael Birmann
presidente do Conselho de administração UPSA



As matrículas e escrituras dos lotes regularizados da Paranoazinho atendem a todos os requisitos da legislação de registros públicos, como qualquer imóvel em área regular no Brasil.



Allan Guerra
presidente da Associação dos Notários e Registradores do Distrito Federal



Independente de morar, alugar ou vender, eu queria a regularização do meu lote. Com a escritura e o habite-se, será mais fácil negociar o imóvel no mercado porque agora tenho segurança jurídica e econômica.



Crisélia Sanromán
primeira proprietária da Paranoazinho a averbar o habite-se



O imóvel que sai da situação irregular passa por uma transformação muito grande, com bom diferencial. Não só em termos de documentação, porque adquire credibilidade, com o registro no cartório e a escritura, como no acesso ao crédito imobiliário.



Hermes Rodrigues
Presidente do CRECI-DF, em entrevista ao Jornal Nosso Bairro nº 20



A regularização fundiária constitui etapa essencial no ordenamento e planejamento urbanístico. Proporciona infraestrutura, mobilidade, qualidade do ambiente, segurança e oferta de serviços. É a oportunidade de os habitantes terem voz ativa no desenvolvimento dos bairros e da cidade, possibilitando o exercício efetivo da cidadania.



Emilia Stenzel
conselheira do Instituto de Arquitetos do Brasil-DF



A expectativa para regularizar era muito grande, tanto que quase 100% dos moradores do nosso condomínio assinaram com a UPSA.



Moisés
ex-síndico do Império dos Nobres, na cerimônia de registro do Mansões Colorado, em 10 de março de 2016

Expediente

Urbanizadora Paranoazinho S/A
Escritório: SCS Quadra 7 – Bloco A – Edifício Torre Pátio Brasil – Salas 1221. 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: comunicacao@upsa.com.br
Whatsapp: (61) 98256-7971

Site:
www.upsa.com.br
Facebook:
@urbanizadora.paranoazinho
Instagram:
@urbanizadoraparanazinho
Youtube:
youtube.com/paranoazinho

Edição e reportagem:
Márcio Caetano Alves e Mariana Cordeiro
Fotos:
Agência Brasília, Creci/DF e UPSA
Diagramação: Fernando Santana
Tiragem: 15 mil exemplares
Jornalista responsável:
Márcio Caetano - Reg.Prof: 4964/DF

