

NOSSO BAIRRO

BOLETIM INFORMATIVO DA URBANIZADORA PARANOAZINHO | BRASÍLIA/DF | JUL/AGO/SET 2017 | Edição 22

Venda direta: Paranoazinho tem o menor preço do DF

O Governo do Distrito Federal alterou as regras para a venda direta de lotes em condomínios em situação irregular, adotando medidas similares ao modelo usado na negociação da UPSA com os moradores da região da Fazenda Paranoazinho. Com o anúncio da lei 13.465/17, foram flexibilizadas as normas para comercialização dos terrenos irregulares sob responsabilidade do governo.

O anúncio das novas regras pelo GDF veio após a decisão do governo federal de não fazer o repasse das terras da União no DF para a gestão da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal (Terracap). Será responsabilidade da Secretaria de Patrimônio da União (SPU) negociar com os moradores instalados nas terras da federação.

A lei 13.465/17, sancionada pelo Governo Federal através da Medida Provisória 759, está sendo a base para o processo de regularização de áreas públicas por partes do GDF e da SPU. No entanto, a lei já é alvo de uma ADI (Ação Direta de Inconstitucionalidade) no STF, movida pela Procuradoria Geral da República, correndo o risco de ser suspensa caso a Corte acolha o pedido.

Mesmo com todas as mudanças anunciadas, e também em comparação com as normas federais, as condições oferecidas pela UPSA são



Urbanizadora Paranoazinho oferece os valores mais baixos do Distrito Federal

visivelmente melhores, com condições especiais e preços mais baixos.

Ricardo Birmann, diretor-presidente da UPSA, aponta que a negociação praticada pela Urbanizadora oferece melhores descontos e condições de pagamento. “O preço da UPSA é bem inferior ao da Terracap. Seria como se nós tivéssemos um desconto constante de mais de 60% em todos os contratos, não apenas naqueles que pagarem à vista”, explica.

Por serem instituições públicas, a Terracap e a SPU (leia a entrevista nesta edição) não podem vender os lotes por valores muito baixos. As instituições devem obedecer aos

padrões financeiros praticados pelo mercado imobiliário.

Outras normas estabelecidas neste novo conjunto de regras já faziam parte das condições oferecidas pela UPSA. O pagamento da primeira parcela 30 dias após a assinatura do contrato de regularização está entre as medidas anunciadas pelo GDF.

A Urbanizadora também oferece condições especiais no financiamento para pessoas idosas ou com problemas de doença grave na família. Independentemente da idade do morador, a UPSA concede financiamento em um prazo de até 120 meses.



FIQUE POR DENTRO

Moradores do Contagem já podem formalizar contrato com a Urbanizadora

Página 2



UP ENTREVISTA

O secretário Sidrack de Oliveira fala sobre o processo de regularização fundiária feito pela União

Página 3



PONTO DE VISTA

Todas as cartas de habite-se do Grande Colorado foram obtidas com auxílio da Obra Regular

Página 4

Recuperar o ordenamento do solo no Distrito Federal é uma responsabilidade de todos os cidadãos, um ato de respeito à cidade, ao ar que respiramos, à água que bebemos e a todos os nossos concidadãos.

Hoje, a sociedade brasileira possui as ferramentas técnicas e jurídicas para fazer o licenciamento e aprovação de áreas irregulares, contratar compensações urbanísticas e ambientais, equacionar a infraestrutura urbana, individualizar matrículas em cartório, lavrar e registrar escrituras de propriedade definitiva dos moradores, regularizar as construções, emitir e averbar cartas de habite-se e inserir as moradias, totalmente legalizadas, no sistema financeiro da habitação.

Cada uma dessas conquistas foi resultado de muito trabalho até que se encontrasse uma solução viável e eficaz. Em todos os casos, a Urbanizadora Paranoazinho foi participante ativa do processo, muitas vezes abrindo o caminho com pioneirismo e inovação para outras regiões do DF.

Mas apesar dos lotes, ruas, praças e casas regularizados, ainda não é possível regularizar muros e guaritas dos condomínios fechados.

Por muitos anos, tivemos uma postura de imparcialidade nesse assunto. Mas hoje estamos mudando essa nossa posição!

A partir de agora, a Urbanizadora trabalhará junto à comunidade e aos órgãos públicos envolvidos pela criação de um novo marco legal de regularização de muros e guaritas que seja sólido e eficaz, que dê segurança jurídica às centenas de milhares famílias que vivem nestas comunidades.

Temos convicção técnica e jurídica de que é possível regularizar muros e guaritas sem prejudicar os direitos difusos e coletivos tão importantes para a civilidade da nossa sociedade, tais como o livre acesso à cidade, o equilíbrio ambiental, o ordenamento urbano e a prevalência do interesse público sobre o particular. Vamos nessa linha e, juntos, chegaremos lá.

Regularização avança no Contagem

Os moradores do Vivendas da Serra, Fraternidade, Planalto e da São José já podem formalizar os contratos com a Urbanizadora Paranoazinho (UPSA).

No Fraternidade, 118 famílias aderiram à regularização até o momento. Na Chácara São José, a UPSA obteve mais de 50% de adesão e muitos moradores ainda estão entregando os contratos.

“É sempre bom poder conversar com os moradores para que entendam que a regularização é o melhor caminho. Tínhamos respondido a um questionário da comissão do Vivendas da Serra e foi uma oportunidade para verificar se ainda faltava esclarecer algum ponto”, explica Luiz Guilherme Falluh, gerente-geral da UPSA.

O Contagem é o único setor habitacional da Fazenda Paranoazinho que ainda não possui



Licença de Instalação e, portanto, ainda não pode ser regularizado pela UPSA. O Instituto Brasília Ambiental (Ibram), responsável pela emissão do documento, retomou essa análise em julho. “A expectativa é que essa aprovação saia o quanto antes, pois recentemente foi criada uma força-tarefa para analisar os processos de licenciamento ambiental que estavam parados no órgão”, detalha Mirella Ritter, bióloga da Urbanizadora.

Aceiros são realizados na região do Colorado



Aceiro mecânico sendo realizado

Com o período de secas no Distrito Federal, o Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio) realizou um aceiro preventivo na Reserva Biológica da Contagem (Rebio). Devido à proximidade com o local, os condomínios Mansões Colorado, Jardim Europa II, Vivendas Colorado I e II, Lago Azul e Bela Vista foram alertados pela Urbanizadora Paranoazinho (UPSA) sobre a necessidade de também executarem os aceiros nas áreas limítrofes à Rebio.

O aceiro é uma prática que cria pequenos espaços sem a vegetação no entorno de um imóvel, prevenindo que o fogo

das queimadas se alastre por grandes áreas. É realizado por meio da queima controlada de parte da vegetação, ou pela limpeza mecanizada do terreno.

Gabriel Ferreira, funcionário do Mansões Colorado, destaca que essa é uma preocupação constante da administração do condomínio. “Nós realizamos este ano o aceiro mecânico. Executamos a atividade anualmente, com a autorização do ICMBio. É uma ação de segurança tanto para o condomínio, quanto para a preservação da Rebio, pois já foram registrados casos de incêndio aqui em nossa região”.

Em 2015, a UPSA realizou o aceiro na Rebio, como parte do Programa de Combate a Incêndio em Áreas Naturais. A iniciativa foi feita em parceria com o ICMBio. Na época, Manoel Eurípedes, da Gerência do Fogo do ICMBio, liderou a ação. “Em 2007, tivemos uma experiência ruim no Parque Nacional. Tivemos 6 mil hectares queimados. Em 2010, foram mais 11 mil hectares. Desde então fazemos os aceiros. Na Rebio, começamos a implantar em 2014”.



Quais áreas pertencem hoje à União aqui no DF?

A União dispõe de vários imóveis no Distrito Federal, em áreas urbanas e rurais. No entanto, a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) ainda está avaliando que áreas serão destinadas à regularização fundiária.

A expectativa é de que os condomínios Vivendas Bela Vista e Vivendas Lago Azul, na região do Grande Colorado, sejam os primeiros da lista, seguidos por Vicente Pires.

O processo de regularização já foi iniciado? Se não, qual a previsão para o início?

Sim. Já está em curso na Secretaria do Patrimônio da União a regulamentação da Lei nº 13.465, de 2017, que definirá as regras para que

Secretário de Patrimônio da União (SPU), Sidrack de Oliveira

ATUALMENTE NO COMANDO DA SECRETARIA DE PATRIMÔNIO DA UNIÃO (SPU), O SECRETÁRIO SIDRACK DE OLIVEIRA É O RESPONSÁVEL PELO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM LOTES PERTENCENTES À UNIÃO NO DISTRITO FEDERAL. ELE DÁ DETALHES DE COMO ISSO OCORRERÁ E QUAIS ÁREAS SERÃO AS PRIMEIRAS A SEREM REGULARIZADAS.

os imóveis da União sejam destinados a seus ocupantes. Uma portaria, que está sendo elaborada, deverá definir essas regras. A previsão é de que ela seja publicada até o início de setembro.

Qual a previsão do governo para a regularização total dessas áreas?

Não há data estimada. A previsão é de que essa regularização comece ainda este ano pelo Distrito Federal. Os primeiros condomínios a serem regularizados deverão ser o Vivendas Bela Vista e Vivendas Lago Azul. Também deverão ser regularizadas as glebas 2 e 4 de Vicente Pires.

Existe uma definição de preço sobre esses territórios? Como será feita essa precifi-

cação pela Secretaria?

A Secretaria do Patrimônio da União, juntamente com a Caixa Econômica Federal, fará a avaliação dos imóveis. Não entrará nesse montante, o valor das benfeitorias. Será cobrado apenas o valor da terra nua. Para as famílias com renda comprovada de até cinco salários mínimos, obedecendo os demais critérios, a transferência da titularidade será gratuita.

Haverá algum tipo de pressão no GDF para a criação de uma legislação que regulamente os muros e guaritas dos condomínios recém-regularizados?

Esse tema não é competência da União, mas do Governo do Distrito Federal.

Espaço do Morador - comunicacao@upsa.com.br

Quando será Urbanizada a Avenida São Francisco?

(Antônio Roque – Jardim Europa II)

Principal via de acesso ao Grande Colorado, a Avenida São Francisco, apesar do grande fluxo de veículos, possui problemas de falta de infraestrutura que incomodam bastante os moradores da região. Em compromisso firmado com o GDF, respeitando todas as orientações feitas pelo Ministério Público, a Urbanizadora Paranoazinho terá até quatro anos para realizar as obras de drenagem

pluvial na Avenida São Francisco, após o atingimento de 50% da regularização do Grande Colorado. A UPSA realizou, em 2016, a Oficina de Revitalização da Avenida São Francisco, na qual os moradores apontaram as principais necessidades da via, tais como a melhoria das calçadas, faixas de pedestres, paradas de ônibus, além da criação de ciclovias e novos equipamentos de uso coletivo.

A regularização, com a escritura do seu imóvel, por até 30% do valor de mercado.

O MENOR PREÇO DO DF



Saiba mais:

3485-2802

comunicacao@upsa.com.br

www.upsa.com.br/emsuasmaas



Ponto de Vista

Segurança patrimonial é consequência da regularização

Receber a escritura é etapa importante da regularização, mas não a última para quem possui uma edificação já construída no lote. Entre os 1,2 mil moradores da Paranoazinho que possuem esse documento, uma ampla maioria precisa providenciar o habite-se para assegurar o cumprimento das regras urbanísticas, gerando maior liquidez para o imóvel. Outra vantagem é que a alíquota do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) cai de 3% em relação ao lote para 0,3% sobre a edificação. Para ajudar, a Urbanizadora Paranoazinho (UPSA) firmou convênio com empresas que prestam o serviço.

A Obra Regular foi a primeira contratada pelos moradores. Duas cartas já foram averbadas em cartório pelos proprietários, que enfim desfrutam da plena regularização. “Até hoje, todas as do Grande Colorado foram emitidas pela Administração Regional com nosso auxí-

lio. Orientamos os clientes a terem paciência, pois o processo leva em torno de seis meses”, esclarece o especialista Wayne Câmara. Segundo ele, os moradores da Paranoazinho contam com desconto de 40%. Pelo site ([veja no serviço](#)), conseguem obter informações, verificar se o imóvel é passível de habite-se e agendar vistoria, sem compromisso.

Wayne fundou a empresa em 2002. “Foi um ano de grande crescimento imobiliário, principalmente em Águas Claras, surgiram vários condomínios e atuamos no licenciamento desses imóveis. Não fazemos reformas, somente melhorias que atendam exigências de habite-se e somos uma das poucas especializadas nisso. É bacana passar em cada região do DF e recordar a nossa participação. Tenho carinho enorme pelo Vivendas Friburgo, é muito legal saber que contribuimos com a segurança patrimonial das famílias”.



Empresa oferece 40% de desconto aos moradores da Paranoazinho

SERVIÇO

Obra Regular

Endereço: QNM 34 Área Especial 01 Sala 1909 JK Shopping, Ceilândia-DF.

Funcionamento: De segunda a sexta-feira, das 8h às 17h.

As vistorias são feitas aos sábados.

Telefone: (61) 3711-9991

Site: www.obraregular.com.br

Sustentabilidade e Bem-Estar

Compensação ambiental do Boa Vista e Grande Colorado



UPSA assina Termo de Compromisso

A Urbanizadora Paranoazinho (UPSA) assinou junto ao Instituto Brasília Ambiental (IBRAM) os termos de compromisso de compensação ambiental, que somam aproximadamente dois milhões de reais.

Os valores foram calculados a partir dos investimentos necessá-

rios para a implantação dos projetos de macrodrenagem e da infraestrutura complementar interna dos condomínios.

A compensação ambiental é uma contrapartida pelos danos ambientais causados pelos parcelamentos irregulares do solo na Fazenda Paranoazinho. Com o recurso, será possível realizar uma série de ações para amenizar esse impacto local. “A nossa proposta é estruturar toda essa região, seja do ponto de vista urbanístico, ambiental ou social”, pontua Ricardo Birmann, diretor-presidente da Urbanizadora. Com a assinatura desses documentos, a UPSA reforça o seu comprometimento com a comunidade.

Durante a Pizza Com a UPSA realizada em junho, Jane Maria Vilas

Bôas, presidente do IBRAM, destacou a importância da preservação do meio ambiente. Jane afirmou que “a questão ambiental é extremamente importante. É um valor tão essencial que foi parar na nossa Constituição. Ou seja, todo mundo tem direito a um meio ambiente saudável e equilibrado”.

Dentre as obrigações assumidas pela UPSA, estão a confecção e instalação de placas de sinalização da APA do Planalto Central, maior unidade de conservação do DF, elaboração do Plano de Manejo do Parque Pequizeiros, onde está uma das mais belas cachoeiras da região norte e o projeto básico para a reforma e ampliação do Centro de Informação Ambiental Luís Eduardo Alves de Carvalho, na Estação Ecológica de Águas Emendadas.

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: comunicacao@upsa.com.br

Whatsapp: (61) 98256-7971

Site:

www.upsa.com.br

Facebook:

[@urbanizadora.paranoazinho](https://www.facebook.com/urbanizadora.paranoazinho)

Instagram:

[@urbanizadoraparanoazinho](https://www.instagram.com/urbanizadoraparanoazinho)

Youtube:

[youtube.com/paranoazinho](https://www.youtube.com/paranoazinho)

Edição e reportagem:

Lucas Dantas, Márcio Caetano Alves, Mariana Cordeiro

Fotos:

Agência Senado, Ministério do Planejamento e UPSA

Diagramação:

Fernando Santana

Jornalista responsável:

Márcio Caetano - Reg.Prof: 4964/DF

Tiragem:

15 mil exemplares

