



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

**PRIMEIRO TERMO ADITIVO AO “TERMO DE COMPROMISSO PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO GRUPO DE LOTEAMENTOS IRREGULARES ‘GRANDE COLORADO DA FAZENDA PARANOAZINHO’” QUE ENTRE SI CELEBRAM O DISTRITO FEDERAL E A URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A.**

**CONSIDERANDO** o “Termo De Compromisso Para a Regularização Fundiária Do Grupo De Loteamentos Irregulares “Grande Colorado Da Fazenda Paranoazinho” que entre si celebraram o Distrito Federal e a Urbanizadora Paranoazinho S.A em 18 de junho de 2014 (o “Termo de Compromisso”);

**CONSIDERANDO** que o Instituto Brasília Ambiental – IBRAM/DF, como órgão responsável pelo licenciamento ambiental dos projetos de parcelamento objeto do Termo de Compromisso tem interesse em integrar o mesmo, o que lhe permitirá um acompanhamento e fiscalização das obrigações ali assumidas, em conformidade com o que dispõe o art. 62, § 2 da lei 11977/09.

**CONSIDERANDO** o interesse das partes signatárias em atender à recomendação emanada pelo Ministério Público do Distrito Federal em 1º de outubro de 2014;

**CONSIDERANDO**, finalmente, as definições utilizadas ao longo do Termo de Compromisso, às quais acrescentam-se nesta oportunidade:

- k) **Projeto de Integração Viária:** projeto de regularização do sistema viário estruturante do Setor Habitacional Grande Colorado, relativo aos trechos em que o mesmo não se encontra contemplado pelos projetos dos Loteamentos Irregulares Contemplados.
- l) **Projetos de Abrangência Setorial:** Projeto de Macrodrenagem Pluvial e Projeto de Integração Viária.

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



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**

sede na SEPN, 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 sua Secretária de Estado de Regularização de Condomínios, Sr.<sup>a</sup> **RALCILENE SANTIAGO DA FROTA**, portadora da cédula de identidade RG nº 1.823.299, expedida pela SSP/DF, e inscrita no CPF sob o nº 238.508.332-91, residente e domiciliada em Brasília/DF, no uso das atribuições que lhe conferem o inciso III do parágrafo único do art. 105 da Lei Orgânica do Distrito Federal, o Decreto nº 33.438, de 21 de dezembro de 2011, o Decreto s/nº, de 03 de outubro de 2013, seção II, página 24, e o inciso IX do art. 1º do Decreto nº 35.502, de 4 de junho de 2014; o **INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS HÍDRICOS DO DISTRITO FEDERAL – BRÁSÍLIA AMBIENTAL – IBRAM**, entidade autárquica com personalidade jurídica de direito público, com sede na SEPN 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 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 o nº 791.303.728-87, e pela Diretora Administrativa **ROBERTA AUGUSTO GOMES PEREIRA**, brasileira, casada, engenheira civil, portadora da cédula de identidade RG nº 1828209 SSP/DF, inscrita no CPF/MF sob o nº 705.335.121-15, resolvem celebrar o presente **TERMO ADITIVO** nos termos das cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

**1.1.** O presente Termo Aditivo tem por objeto o aditamento e consolidação do “Termo de Compromisso Para A Regularização Fundiária Do Grupo De Loteamentos Irregulares ‘Grande Colorado Da Fazenda Paranoazinho’” (doravante designado, “Termo de Compromisso”), de forma a atender a Recomendação proferida pelo Ministério Público em 1º de outubro de 2014. Assim, altera-se: a Cláusula Primeira (Do Objeto) para retificar a



**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**

redação dos itens 1.2.1. e 1.3.1 e acrescentar o subitem 1.3.2.; a Cláusula Segunda ( Da Abrangência) para retificar a redação do item 2.3, a Cláusula Terceira (Dos compromissos da UPSA) para retificar a redação do item 3.1 e subitens 3.1.1 3.1.2, retificar o item 3.2. e acrescentar os subitens 3.3.1, 3.3.1, 3.3.3. e 3.3.4, incluir o item 3.4.,e por conseguinte a numeração do item 3.4 e subitens 3.4.1 a 3.4.2, e item 3.5. que passam a vigorar como 3.7., 3.7.1, 3.7.2 e item 3.8 com nova redação, acrescenta-se ainda os itens 3.7.4 e 3.7.5. a Cláusula Quarta ( Das aprovações Vinculadas à regularização e Supressão do Déficit de Equipamentos Por Áreas Públicas) para retificar a da redação dos itens 4.2, 4.3 e 4.4., incluir os subitens 4.4.2 e 4.4.3 e excluir os subitens 4.3.1 e 4.3.2 a Cláusula Quinta (Da Fluência dos Prazos) para retificar o item 5.2. e incluir o item. 5.3. a Cláusula Oitava ( Das garantias e Penalidades) para retificar a redação do item 8.1. e 8.2.. exclusão do subitem 8.2.1., excluir o item 8.11, acrescentar um novo item que vigorará como 8.3., em consequência desta inclusão a numeração dos demais itens são retificadas para 8.5; 8.6 acrescido dos subitens 8.6.1 e 8.6.2; 8.7; 8.8 acrescido do subitem 8.8.2; 8.9 acrescido do subitem 8.9.1; 8.10.e 8.11, e acrescentar o subitem 8.14.6; acrescentar a Cláusula Nona (Do Atendimento À Legislação Urbanística Na Hipótese De Inadimplência Da UPSA) e seus subitens, alterar a numeração dos itens 9.1 a 9.6 e 10.1, a Cláusula Décima (Das disposições Finais) para incluir item 10.5 e retificar a numeração dos itens seguintes, retificar o Anexo 2 referente à localização das Áreas Lindeiras Vinculadas, Incluir Anexo 1 referente a Licença Ambiental e o respectivo Termo de Compensação.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES**

**2.1.** O subitem 1.2.1 do Termo de Compromisso passa a vigorar com a seguinte redação:

*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 do Setor habitacional Grande Colorado.*



C39HPRP36BLTT

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



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



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

**2.2.** Alterar o item 1.3.1 e incluir o item 1.3.2. que vigorarão com a seguinte redação:

*1.3.1. Elaboração do cronograma físico-financeiro de execução de 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 danificados 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.*

**2.3.** Alterar a redação do item 2.3. que passa a vigorar com a seguinte redação:

*2.3. A Licença Ambiental referente aos Loteamentos Irregulares Contemplados neste Termo foi emitida pelo Instituto Brasília Ambiental – IBRAM, em caráter corretivo, na data de 14.03.2014, sob o nº 012/2014, que juntamente com o Termo de Compensação Ambiental nº 100.000.005/2014 passa ser parte integrante do presente Termo de Compromisso na forma do Anexo 8, com a ressalva de que ambos estão sujeitos, em tese, a alterações e retificações para fins de adequação à legislação vigente, sobretudo no que diz respeito à destinação da compensação ambiental.*

**2.4.** O item 3.1, do Termo de Compromisso, passa a vigorar com a seguinte redação:

*3.1. Elaborar no prazo de 06 (seis) meses contados da assinatura do presente aditivo, Projeto de Integração Viária, e correspondente cronograma físico-financeiro, que deverá seguir parâmetros definidos pelos órgãos e entidades competentes, nos termos do art. 4º da Lei Federal nº 6.776/79 e dos arts. 51, Inc. II e 62, Inciso I, ambos da Lei 11.977/09.*





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

2.5. Os subitens 3.1.1. e 3.1.2 passam a vigorar com a seguinte redação:

*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.*

2.6. O item 3.2. passa a vigorar com a seguinte redação:

*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.*

2.7. O item 3.3. passa a vigorar com a redação seguinte, acrescido dos subitens 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3 e 3.3.4, com a redação seguinte:

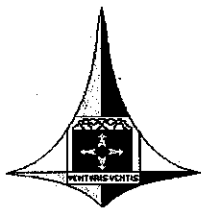
*3.3. Executar as obras previstas nos Projetos de Abrangência Setorial.*

*3.3.1. O prazo para a 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 de Licença ambiental ( Licença de Instalação ) para a 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*



C 3 8 H P R P 3 8 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**

*a área objeto do presente Termo de Compromisso perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.*

*3.3.2. Uma vez superadas todas as etapas de análise e aprovação pelo DF e atendidos todos 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. considera-se à antecipado o termo inicial do prazo estabelecido, que passará a correr imediatamente após a notificação extrajudicial expedida pelo Distrito Federal.*

*3.3.3. O não cumprimento da obrigação prevista no item 3.3. no prazo previsto no item 3.1 importará na incidência de multa moratória mensal na forma prevista nos itens 8.15. e 8.15.1., 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 3.1.1. sem o cumprimento total ou parcial da obrigação, o Distrito Federal poderá executar as obras previstas nos Projetos Abrangência Setorial às expensas da UPSA, sem prejuízo do disposto na cláusula 3.3.3.*

**2.8.** Acrescenta-se a Clausula Terceira mais um item que será o 3.4. com a seguinte redação:

*3.4. O Projeto de Macrodrenagem Pluvial deverá contemplar a ligação da rede de macrodrenagem à redes dos Loteamentos Irregulares contemplados já existentes, ou previstas nos correspondentes projetos individuais.*

**2.9.** O item 3.4. do Termo de Compromisso passa a vigorar como 3.7. com a seguinte redação:

*3.7..Destinar no prazo de 04 (quatro) anos, contados a partir do registro em cartório dos Loteamentos Irregulares Contemplados, 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 Grande Colorado, a fim de compensar o Déficit de Áreas Públicas,*





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

*que totalizam uma área de 53.231 (cinquenta e três mil, duzentos e trinta e um) metros quadrados, conforme tabela em Anexo 5.*

**2.10.** Acrescenta-se ao item 3.7. o subitem 3.7.1 com a seguinte redação:

*“ 3.7.1. O prazo de 4 (quatro) anos estabelecido no item 3.7 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’. ”*

**2.11.** O item 3.4.1 passa a vigorar como 3.7.2 com a seguinte redação:

*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.*

**2.12.** Acrescenta-se ainda ao item 3.7 os subitens 3.7.4. e 3.7.5. com a seguinte redação:



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**

*3.7.4. O não atendimento do prazo previsto no item 3.7. importará na incidência de multa moratória mensal, na forma prevista nos 8.15 e 8.15.1, 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 3.4., 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 3.5.4.*

**2.13.** O item 3.5, passa a vigorar como item 3.8. com a seguinte redação:

*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 e 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.*

**2.14.** Os itens 4.2. 4.3. e 4.4. passam a vigorar com as seguintes redações:

*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 Grande Colorado 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*

8



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**

*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 XX ou decorrentes de negociações que visem à liberação de posses das Áreas Lindeiras Vinculadas; (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 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.*

**2.15.** São incluídos ao item 4.4. os subitens 4.4.2 e 4.4.3, com as seguintes redações:

*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.*

**2.16.** O item 5.2. passa a vigorar com a seguinte redação:

*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.*



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**

**2.17.** À Clausula Quinta é acrescido o item 5.3.

*5.3. Os impedimentos mencionados no item 5.2. não desobrigam a UPSA do cumprimento das obrigações específicas previstas no presente Termo de Compromisso*

**2.18.** O item 8.1. passa a vigorar com a seguinte redação

***Das obras de Abrangência Setorial***

*8.1. Como garantia da obrigação assumida no item 3.3, ou seja, execução das obras previstas nos Projetos de Abrangência Setorial, a UPSA oferecerá na data da assinatura deste aditivo, nota promissória no valor de R\$ 20.265.482, 11 ( vinte milhões, duzentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e onze centavos), conforme estabelecido pelo Cronograma físico financeiro específico do projeto de Macro drenagem Pluvial aprovado ( Anexo 03).*

**2.19.** O item 8.2. passa a vigorar com a redação seguinte, excluído o subitem 8.2.1

*“ 8.2. Uma vez aprovado o Projeto de Integração Viária, a nota promissória referida no item 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.*

**2.20.** Acrescenta-se à Clausula Oitava o item 8.3. com a seguinte redação:

*8.3. Cumpridas as obrigações de execução 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 dos itens 8.1 e 8.2.*

**2.21.** O item 8.4. passa a vigorar como 8.5 e item 8.5.1, com a seguinte redação:





**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 todos 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.*

**2.22.** O item 8.5 passa a vigorar como 8.6 acrescido dos sub itens 8.6.1 e 8.6.2., com a seguinte redação:

*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 o 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 2).*

**2.23.** O item 8.6. passa a vigorar como 8.7 com a seguinte redação:

*8.7. A efetivação da hipoteca referida em 8.7. acima deverá ocorrer antes do registro de cada loteamento contemplado pelo presente Termo de Compromisso, sob pena de incidências da multa moratória mensal prevista nos itens 8.15 e 8.15.1. deste instrumento. Como garantia da obrigação elencada no item 3.5. a UPSA oferecerá ao DF garantia hipotecária de área (apta para os fins a que se destina) equivalente ao déficit apurado.*

**2.24.** O item 8.7. passa a vigorar como 8.8. acrescidos dos subitens 8.8.1 e 8.8.2 com a seguinte redação:





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

*8.8. Na medida em que o déficit for sendo suprido, ãa fora da cláusula quarta, o DF liberará a correspondente garantia, procedendo com o cancelamento da correspondente hipoteca.*

*8.8.1. Nas hipóteses de abatimento parcial de 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 ocorrerão por conta a UPSA.*

**2.25.** O Item 8.8. passa a vigorar como 8.9. com a seguinte redação:

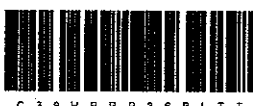
*8.9. Na hipótese da UPSA aprovar e registra os Projetos Adicionais Vinculados e/ou Loteamentos Irregulares contemplados que implique na criação de áreas para a implantação de equipamentos públicos superior ao déficit apurado no item 3.7. e comprovado o efetivo cumprimento das obrigações previstas neste instrumento, resolve-se a obrigação de suprir o Déficit de Equipamentos Públicos, restando ao DF a devolução de todas as garantias.*

**2.26.** O item 8.9. passa a vigorar como 8.10. acrescido do subitem 8.10.1.

*8.10. A hipoteca acima referida terá por objeto área totalmente livre e desembaraçada, no ato da constituição de garantia. Tal área estará inserida em gleba maior ( aqui designada Gleba Garantidora) integrante da Fazenda Paranoazinho, objeto da matrícula nº 14.265 registrada 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, às áreas em condição de disponibilidade e desimpedimento em seu interior são suficientes para garantir a obrigação assumida no item 3.7.*

**2.27.** O Item 8.10 passa a vigorar como o item 8.11. sem alteração na redação.



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**

12



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

**2.28.** O Item 8.13. passa a vigorar com a seguinte redação.

*8.13. 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 contemplados pelo presente Termo de Compromisso; e (b) registro de loteamentos referentes aos Projetos Adicionais Vinculados.*

**2.29.** É acrescido à Clausula Oitava item o 8.14 e subitem 8.14.1. com a seguinte redação.

*8.14. 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.*

*8.14.1.. 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.*

**2.30.** A Cláusula 8.14 do presente do Termo de Compromisso, passa a vigorar como 8.15. acrescida do subitem 8.15.6, respectivamente com a seguinte redação:

*8.15. Em caráter subsidiários 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 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 equipamento público).*

*“ 8.15.6. A UPSA estará dispensada de apresentar a garantia complementar definida na Clausula 8.14 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. ”*

**2.31.** O Item 8.15 passa a vigorar como 8.16. com a seguinte redação:





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

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 a quantia de R\$. 1.200.000, 00 (um milhão e duzentos mil reais).

2.32. Acrescenta-se ao Termo de Compromisso a seguinte Cláusula, que vigorará como Cláusula Nona, com a seguinte redação.

***“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 pelas Cláusulas 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.”

2.33. Retifica-se o Anexo 2 do Termo de Compromisso referente à localização das Áreas Lindeiras Vinculadas, substituindo-se aquele pelo mapa anexo.



C39HPRP38BLTT

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

14





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

2.34. Retifica-se a numeração dos subitens 9.1 a 9.6 da Cláusula Décima e subitem 10.1 da Cláusula Décima Primeira do Termo de Compromisso, para que sejam numerados 10.1 a 10.6 e 11.1, respectivamente.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA**

3.1. O presente Termo Aditivo entra em vigor na data de sua assinatura.

**CLÁUSULA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO**

4.1. O DF publicará extrato do presente TERMO ADITIVO no Diário Oficial do Distrito Federal, no prazo de 20 (vinte) dias contados a partir da data de assinatura do presente termo.

**CLÁUSULA QUINTA – DA CONSOLIDAÇÃO**

5.1. As partes resolvem consolidar o TERMO DE COMPROMISSO PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO GRUPO DE LOTEAMENTOS IRREGULARES “GRANDE COLORADO DA FAZENDA PARANOAZINHO” para que passe a vigorar com a seguinte redação:

**INÍCIO DA CONSOLIDAÇÃO**

**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 2A – Fazenda Paranoazinho, matriculado sob número 13.918, ambos junto ao 7º Ofício de Registro de Imóveis de Sobradinho/DF, de propriedade da UPSA.



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**

- 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 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 do Setor habitacional Grande Colorado.
- 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





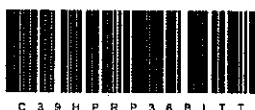
**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**

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 consequente 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.

**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 foi emitida pelo Instituto Brasília Ambiental – IBRAM, em caráter corretivo, na data de 14.03.2014, sob o nº 012/2014, que juntamente com o Termo de Compensação Ambiental



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**

nº 100.000.005/2014 (Anexo 1), passa ser parte integrante do presente Termo de Compromisso, com a ressalva de que ambos 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**

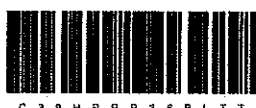
- 3.1. Elaborar no prazo de 06 (seis) meses contados da assinatura do presente aditivo, Projeto de Integração Viária e correspondente cronograma físico-financeiro, que deverá seguir parâmetros definidos pelos órgãos e entidades competentes, nos termos do artigo 4º da Lei Federal nº 6.766/79 e dos arts. 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.





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

- 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 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



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



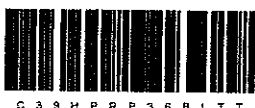
**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**

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 12.06.2013 e restou devidamente aprovado por meio de parecer técnico proferido no processo nº 257.125 (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 Grande Colorado, a fim de compensar o Déficit de Áreas Públicas, que totalizam uma área de 53.231 (cinquenta e três mil, duzentos e trinta e um) 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



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

20





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

área para equipamento público, passando a correr independentemente do registro dos demais Loteamentos Irregulares Contemplados.

**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 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





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

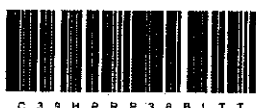
necessária ao suprimento do déficit de áreas públicas à expensas da UPSA, nos termos do art. 40 da lei 6.766/79 e 50 da Lei 11.977/09, sem prejuízo do disposto no item 3.7.4.

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

- 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 Grande Colorado 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.



C 3 8 H P R P 3 8 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**

- 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 2 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 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





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

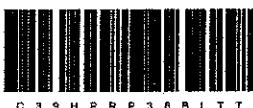
topográfico, das restrições ambientais porventura incidentes sobre as referidas áreas.

**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**

- 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.





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

**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.
- 7.4. Não serão incluídas no Relatório de Acompanhamento informações sigilosas que possam comprometer o cumprimento das obrigações assumidas pela UPSA.





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

- 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.

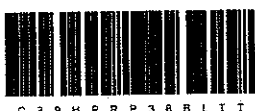
**CLÁUSULA OITAVA – DAS GARANTIAS E PENALIDADES**

**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\$ 20.265.482,11 (vinte milhões, duzentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e onze centavos), conforme o estabelecido pelo cronograma físico financeiro específico do Projeto de Macrodrenagem Pluvial aprovado (Anexo3).
- 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 8.1e 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 53.231 (cinquenta e três mil, duzentos e trinta e um) metros quadrados.





**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.

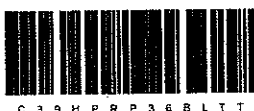
**8.6.1.** A garantia hipotecária acima referida poderá estar inserida em gleba maior (“Gleba Garantidora”).

**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 2).

**8.7.** A efetivação da hipoteca referida em 8.6 deverá ocorrer, antes 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.





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

- 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 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 14.265, 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





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

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.

**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





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

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.

**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**



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**

**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:

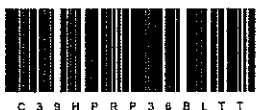
**9.1.1.** Verificada a inadimplência de que trata o item 9.1, o DF notificará a UPSA, relatando de forma detalhada o descumprimento das obrigações verificadas, concedendo-lhe prazo de 15 dias para corrigir ou justificar o inadimplemento.

**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.

**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.





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

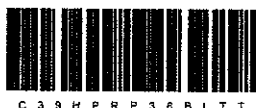
**10.3.** No momento do registro de cada Loteamento Irregular Contemplado bem como de cada Projeto Adicional Vinculado, deverá ser promovida na correspondente matrícula averbação em que constem os seguintes termos: *“Loteamento irregular regularizado em consonância com Termo de Compromisso Para a Regularização Fundiária do Grupo de Loteamentos Irregulares “Grande Colorado 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.

**10.5.** A participação da Única/DF no presente instrumento, na qualidade de testemunha e, portanto, de observadora não confere a ela qualquer direito e/ou obrigação se limitando apenas e exclusivamente a garantir a devida transparência aos moradores daquela região em todo o processo de regularização conforme preconiza o inciso III do art. 48 da Lei 11.977/2009.

**10.6.** A Única/DF é a entidade associativa que agrega diversas associações de moradores da região, inclusive as associações de moradores de todos os Parcelamentos Irregulares Contemplados (Anexo 6), e sua participação como observadora no presente instrumento foi autorizada por sua Assembleia de membros, em reunião realizada em 11.11.2013, após apresentação do teor do presente instrumento à comunidade, conforme ata em Anexo 7.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO**



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 J  
Fone: (61) 3429-7410





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

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

**FIM DA CONSOLIDAÇÃO**

**CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA**

4.1. O presente Termo Aditivo entra em vigor na data de sua assinatura.

**CLÁUSULA QUINTA – DA PUBLICAÇÃO**

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

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, 29 de outubro de 2014.

  
**RALCILENE SANTIAGO DA FRESTA**

Secretária de Estado de Regularização de Condomínios

  
**URBANIZADORA PARANOAZINHO/UPSA**

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

TESTEMUNHAS:



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

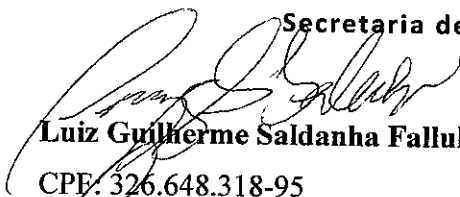




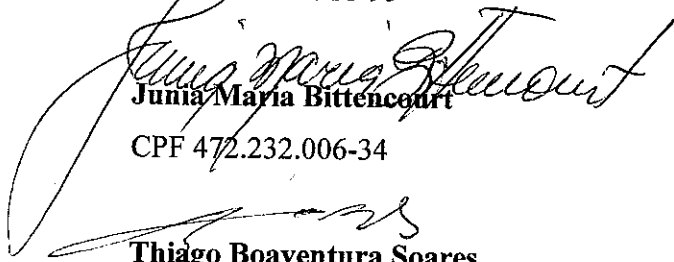


**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

**Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios**

  
**Luiz Guilherme Saldanha Falluh**

CPF: 326.648.318-95

  
**Junia Maria Bittencourt**

CPF 472.232.006-34

  
**Thiago Boaventura Soares**

CPF 777.852.155-53





C39HPRP30BLTT

Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios  
Av. W-3 Norte, Quadra 509, Bloco "A" – Ed. Nazir I

Fone: (61) 3429-7410

