



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

Ofício nº. 216/2014/GAB/SERCOND.

Brasília-DF, de julho de 2014.

Assunto: Termo de Compromisso – Fazenda Paranoazinho

Senhor Diretor,

Com os meus cumprimentos, tendo em vista a assinatura do Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do Grupo de Loteamentos Irregulares “Grande Colorado da Fazenda Paranoazinho”, ocorrida no dia 18 (dezoito) de julho de dois mil e quatorze, encaminhamos o exemplar pertencente a essa Urbanizadora.

Aproveito o ensejo para renovar a minha consideração e respeito.

Atenciosamente,

  
**RALCILENE SANTIAGO DA FROTA**

Secretária de Estado de Regularização de Condomínios

Ao Senhor Diretor,

**RICARDO BIRMANN**

Secretário de Estado de Governo Urbanizadora Paranoazinho – UPSA  
SCS Qd. 07 Bl. A, 100 - Ed. Torre Pátio Brasil - sala 1221 - Brasília





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



**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.**

**Processos Administrativos nºs** 030.013.324/89 (Vivendas Colorado); 030.004.086/91 (Mansões Colorado); 030.011.284/90 (Vivendas Colorado II); 020.000.569/89 (Solar de Athenas); 030.00.352/97 (Jardim Europa II); 390.000.707/09 (Colorado Ville); 030.006.831/92 (Vivendas Friburgo); 030.004.836/90 (Jardim Europa).

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

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

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

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

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

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

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

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

**CONSIDERANDO** que as áreas ocupadas por loteamentos irregulares consolidados na Fazenda Paranoazinho são também permeadas por outras áreas menores, podendo se verificar: (i) ocupações de natureza urbana e visivelmente irreversível, portanto carentes de serem



CASHFRP30BLTJ

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

1



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



contempladas no contexto da regularização fundiária de toda região, mas principalmente; (ii) áreas não parceladas, que poderiam ser destinadas à criação de áreas públicas para implantação de equipamentos públicos urbanos (EPU), equipamentos públicos comunitários (EPC) e espaços livres de uso público (ELUP);

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

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

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

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

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

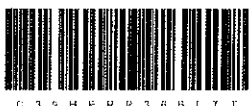
**CONSIDERANDO** que a regularização que se pretende executar possibilitará a melhor definição da localização destas áreas, de acordo com critérios que considerem o raio de influência de cada equipamento e a homogeneidade de sua distribuição na trama urbana;

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

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

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

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



C 3 9 H F 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**

AJL

2



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



**CONSIDERANDO** que apesar do presente Termo de Compromisso possuir força de título extrajudicial, a teor do § 2º art. 62 da Lei 11.977/2009 as partes signatárias resolvem, de comum acordo, homologá-lo em Juízo, atribuindo-lhe força de título executivo judicial, e;

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

- a) **Loteamento Irregular** : parcelamento do solo com características urbanas localizados na Fazenda Paranoazinho, implantados de forma clandestina ou derivado de processos informais de produção de lotes sem aprovação dos órgãos, em desacordo com a Lei 6.766/79 (daí porque “irregulares”) e com os procedimentos de licenciamento urbanístico e ambiental, nos quais se inserem “loteamentos irregulares” conforme a definição dada pela Lei 11.977/2009, em seu art. 47, inc.VI;
- b) **Fazenda Paranoazinho**: Imóvel constante da matrícula nº 545, do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.
- c) **Loteamentos Irregulares Contemplados**: loteamentos irregulares implantados dentro do perímetro da “Fazenda Paranoazinho”, totalizando 8 (oito) “loteamentos irregulares” descritos e relacionados a seguir: Grupo Grande Colorado – Vivendas Colorado, Mansões Colorado, Vivendas Colorado II, Solar de Athenas, Jardim Europa II, Colorado Ville, Vivendas Friburgo e Jardim Europa;
- d) **Áreas Já Consolidadas**: aquelas em que se possa constatar, nitidamente, a partir da aerofotogrametria do ano de 2009, realizada pela Empresa Topocart (que integra o presente na forma do Anexo 1 em meio digital), a presença de ocupações urbanas consolidadas.
- e) **Áreas Lindeiras Vinculadas**: Áreas inseridas na Fazenda Paranoazinho, identificadas no mapa Anexo 2, inseridas ou vizinhas aos Setores Habitacionais Grande Colorado, Boa Vista e Contagem, também carentes de regularização fundiária, vinculadas ao presente Termo de Compromisso por seu potencial para abarcar novos equipamentos públicos urbanos (EPU), equipamentos públicos comunitários (EPC) e espaços livres de uso público (ELUP) ou lotes destinados à plena regularização fundiária de toda a região, podendo já apresentar características de ocupação urbana ou não.
- f) **Projetos Adicionais Vinculados**: Projetos de parcelamentos de solo concebidos para as “Áreas Lindeiras Vinculadas” visando à criação de novas áreas institucionais e novos lotes urbanos para fins da plena regularização fundiária dos loteamentos Irregulares Contemplados, vinculados ao estabelecido no presente Termo de Compromisso, tão somente pelo fato de constituírem-se em processo administrativo novo, por não ter sido possível aproveitar a poligonal de um Loteamento Irregular Contemplado, já em processo de regularização.
- g) **Áreas Vetadas**: Áreas protegidas pela legislação ambiental em vigor, nas quais não são permitidas ocupações.
- h) **Déficit de Áreas Públicas**: Ausência de espaços livres destinados à implantação de equipamentos públicos urbanos (EPU), equipamentos públicos comunitários (EPC) e espaços livres de uso público (ELUP) dentro das poligonais dos Loteamentos Irregulares Contemplados a serem regularizados de acordo com o presente Termo de Compromisso.
- i) **Projeto de Macrodrenagem Pluvial**: Projeto das obras de drenagem pluvial a serem executadas em áreas externas aos Loteamentos Irregulares, de forma a conduzir a vazão originária das redes internas dos Loteamentos Irregulares Contemplados até seu lançamento final. Tais obras deverão incluir a adequação da drenagem pluvial na “avenida São



C35HPRP3EELTY

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

AJL



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



Francisco”, bem como a reconstrução das vias públicas afetadas na execução das obras de drenagem.

- j) **Relatório de Acompanhamento:** Relatório referente ao cumprimento das obrigações assumidas pela UPSA quanto a execução de obras de infraestrutura e supressão do déficit por áreas públicas a ser elaborado pela UPSA e encaminhado ao DF com a periodicidade de 6 (seis) meses.

O **DISTRITO FEDERAL**, aqui designado DF, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 06.354.468/0001-60, com sede no Palácio do Buriti, situado na Praça do Buriti, Brasília/DF, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DE REGULARIZAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DO DISTRITO FEDERAL - SERCOND**, órgão da Administração Direta do Distrito Federal, com sede na SEP, Quadra 509, Bloco A, Ed. Nazir, 3º andar, Brasília/DF, CEP 70750-501, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.255.940/0001-07, neste ato representada por 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 inciso IX do art. 1º do Decreto nº 35.502, de 4 de junho de 2014, 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 n. 791.303.728-87, e pela Diretora Administrativa **ROBERTA AUGUSTO GOMES PEREIRA**, brasileira, casada, engenheira civil, portadora da cédula de identidade RG n. 1828209 SSP/DF, inscrita no CPF/MF sob o nº 705.335.121-15, com endereço na cidade de Brasília, Distrito Federal, SHIN CA 05 Lote F Bloco IV, apto 202, com fundamento nos Princípios Constitucionais do direito social à moradia, do pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, têm entre si, justo e acordado o presente **TERMO DE COMPROMISSO** que tem por objeto a definição das medidas de mitigação dos danos urbanísticos e das adequações de macrodrenagem necessárias à regularização fundiária dos loteamentos irregulares implantados no interior do imóvel conhecido como Fazenda Paranoazinho, localizado em Sobradinho/DF, na forma das **CLÁUSULAS** e condições que se seguem.

Não obstante o presente Termo de Compromisso seja um instrumento firmado exclusivamente entre o DF e a UPSA, em consonância com o que dispõe o art. 7º, incisos VIII e IX do PDOT, assina-o também na qualidade de representante da comunidade e a título de testemunha e, portanto, de observadora apenas, a União dos Condomínios Horizontais e Associações de Moradores no Distrito Federal (doravante a Única), inscrita no CNPJ sob o nº 07.220.191/0001-46, neste ato representada pela sua presidente Júnia Maria Bittencourt, brasileira, casada, advogada, inscrita no CPF sob o nº 472.232.006.34.

**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



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

4



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

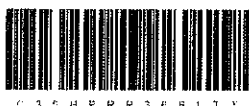


urbanísticos e das adequações de macrodrenagem necessárias à regularização fundiária dos Loteamentos Irregulares Contemplados, localizados no imóvel desmembrado da matrícula nº 545, Gleba 2A – Fazenda Paranoazinho, matriculado sob número 13.918, ambos junto ao 7º Ofício de Registro de Imóveis de Sobradinho/DF, de propriedade da UPSA.

- 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.
- 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 Avenida São Francisco, bem como reconstrução de vias ou outros equipamentos de serviço público que forem danificadas quando da execução da obra.
  - 1.3.2.** Elaboração e aprovação de projetos urbanísticos que contemplem as áreas públicas necessárias ao suprimento do Déficit de Áreas Públicas, causado pela indisponibilidade destas áreas no interior das poligonais dos Loteamentos Irregulares Contemplados;
  - 1.3.3.** 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, e passa a ser parte integrante do presente Termo de Compromisso.

- 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:

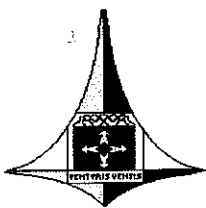
#### Da Infraestrutura geral da Fazenda Paranoazinho

- 3.1. Executar as obras previstas no Projeto de Macrodrenagem Pluvial.
- 3.1.1. O prazo para execução das obras previstas no Projeto de Macrodrenagem Pluvial, acima referido, será de 04 (quatro) anos a contar da conclusão das etapas a seguir: (a) aprovação do Cronograma Físico-Financeiro do Projeto de Macrodrenagem Pluvial; (b) emissão da licença ambiental (Licença de Instalação) para implantação do Projeto de Macrodrenagem Pluvial, pelo órgão licenciador competente; (c) publicação dos decretos de regularização dos Loteamentos Irregulares Contemplados pelo Distrito Federal; (d) registro dos Loteamentos Irregulares Contemplados perante o Cartório de Imóveis competente.
- 3.1.2. O prazo acima indicado terá seu início antecipado, passando a correr imediatamente, desde que superados os eventos elencados nas alíneas (a) e (b) de 3.1.1 acima, na hipótese de regularização, mediante o registro perante o Cartório de Registro de Imóveis de 1.000 (mil) lotes (cerca de 50% dos lotes do Setor Habitacional Grande Colorado).
- 3.2. 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).
- 3.3. O Projeto de Macrodrenagem Pluvial acima referido e definido no preâmbulo deste instrumento foi submetido a 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

- 3.4. 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





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



(EPC) bem como, espaços livres de uso público (ELUP), dentro do perímetro da Fazenda Paranoazinho, a fim de compensar o Déficit de Áreas Públicas, que totalizam uma área de 53.231 m<sup>2</sup> (cinquenta e três mil, duzentos e trinta e um metros quadrados) conforme tabela em Anexo 5.

**3.4.1.** O cálculo do déficit de áreas públicas, refletido no anexo supramencionado, é realizado da seguinte forma:

- a) A destinação de áreas pública 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 o valor mínimo destinado a equipamentos públicos urbanos (EPU), equipamentos públicos comunitários (EPC) e espaços livres de uso público (ELUP) exigido em lei e o valor existente, quando houver.
- d) O déficit total de áreas públicas para esse grupo de processos em regularização será definido como a soma das diferenças calculadas na alínea anterior, conforme apresentado no Anexo 5.

**3.4.2.** 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.

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

**3.5.** Informar o DF, na figura da Agência de Fiscalização do Distrito Federal – AGEFIS, bem como à Delegacia Especial do Meio Ambiente da Polícia Civil do Distrito Federal – DEMA, sempre que tomar conhecimento de novas obras ilegais, invasões ou tentativas de instalação de lotamentos 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 a 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 mediante a aprovação e registro de “Projetos Adicionais Vinculados” no Setor Habitacional Grande Colorado e/ou na medida em que forem registrados “Loteamentos Irregulares Contemplados” que apresentem área para a implementação de equipamento públicos superior a 10% (dez por cento) de sua área total.



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**

AJL







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



- 4.3. Os "Projetos Adicionais Vinculados" serão limitados às necessidades iminentes à regularização de que trata este Termo de Compromisso de tal forma que implicarão na criação: (a) das áreas públicas para equipamentos necessárias à supressão do "Déficit de Áreas Públicas" acima referido, bem como: (b) de, no máximo, 200 (duzentos) lotes residenciais considerando toda a poligonal da Fazenda Paranoazinho,
- 4.3.1. Fica esclarecido que os lotes considerados na alínea b, do item 4.3. acima, correspondem ao total de lotes que serão criados para a finalidade disposta na mesma cláusula, inclusive na assinatura dos Termos de Compromisso referentes aos demais 04 (quatro) grupos de Loteamentos Irregulares da Fazenda Paranoazinho, a saber: Boa Vista, Contagem I, Contagem II e Contagem III.
- 4.3.2. A UPSA poderá dispor dos lotes residenciais criados na forma do item acima da maneira que melhor lhe convier, utilizando-os preferencialmente na relocação dos moradores atualmente ocupando Áreas Vetadas e negociações que visem à liberação de posses das Áreas Lindeiras Vinculadas.
- 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.
- 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.
- 4.5. 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 suficiente 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.





## 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.
- 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 Macrodrenagem Pluvial

- 8.1. Como garantia da obrigação assumida na Cláusula 3.1. acima, ou seja, a execução das obras previstas no Projeto de Macrodrenagem Pluvial, a UPSA oferecerá 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 da macrodrenagem aprovado (Anexo3).
- 8.2. A garantia acima referida deverá ser apresentada no momento em que começar a contar o prazo para execução das obras do Projeto de Macrodrenagem Pluvial, conforme estabelecido em 3.1.1 e 3.1.2.
- 8.2.1. Cumprida as obrigações de execução das obras previstas no Projeto de Macrodrenagem Pluvial, estabelecida em 3.1. acima, assim atestado pela vistoria e emissão de Termo de Verificação da Execução das Obras pelo órgão





competente, deverá o DF devolver à UPSA a Nota Promissória dada em garantia nos termos do item 8.1 acima.

### Do Suprimento do Déficit de Áreas Públicas

- 8.3. Conforme definido no item 3.4 deste instrumento, o déficit total apurado de áreas públicas relativo ao Setor Habitacional Grande Colorado é de 57.700 m<sup>2</sup> (cinquenta e sete mil e setecentos metros quadrados).
- 8.4. No prazo de 30 (trinta) dias contados do registro de cada Loteamento Irregular Contemplado no Cartório de Registro de Imóveis, a UPSA apurará a quantidade proporcionalmente à área do registro, do déficit de áreas públicas
- 8.4.1. 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.
- 8.5. Apurado eventual déficit por áreas públicas, como garantia da obrigação de sua supressão, elencada na cláusula 8.4. acima, a UPSA oferecerá ao DF garantia hipotecária de área equivalente ao déficit apurado.
- 8.6. O prazo para efetivação da hipoteca referida em 8.5 acima será de 60 (sessenta) dias, contados da data do registro do Loteamento Irregular Contemplado que contribuiu para o déficit apurado.
- 8.7. Na medida em que o déficit for sendo suprido, na forma da cláusula quarta, o DF liberará a correspondente garantia, procedendo com cancelamento da correspondente hipoteca.
- 8.7.1. Nas hipóteses de abatimento parcial do déficit, as Partes substituirão as garantias existentes, de forma que a garantia sempre seja condizente com a área do déficit vigente naquele momento.
- 8.8. Na hipótese da UPSA aprovar e registrar 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 3.4. deste instrumento, resolve-se a obrigação de suprimir o Déficit de Áreas Públicas restando ao DF a devolução de todas garantias.
- 8.9. A hipoteca acima referida terá por objeto gleba (doravante designada Gleba Garantidora) integrante da antiga Fazenda Paranoazinho.
- 8.10. Para efeitos da lavratura da escritura pública de garantia hipotecária prevista no item 8.5 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 cientificadas 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.





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



- 8.11.** Da mesma forma, o DF, na qualidade de credor hipotecário, presta sua concordância e anuência aos atos que acarretem em alterações na especificação objetiva da Gleba Garantidora, bem como em atos de registro que levem à redução da área em si contemplada, desde que tais atos não impliquem em redução da garantia oferecida. Desta forma, ficam expressamente autorizados:
- 8.11.1.** Registro de projetos de regularização de Loteamentos Irregulares implantados no interior da Gleba Garantidora,
  - 8.11.2.** Registro de loteamentos urbanos referentes aos Projetos Adicionais Vinculados no interior da Gleba Garantidora, e;
  - 8.11.3.** Destacamento, desmembramento ou qualquer forma de divisão da Gleba Garantidora em áreas menores, podendo inclusive ser promovida a substituição da hipoteca sobre a Gleba Garantidora por nova hipoteca sobre uma das glebas resultantes de tal divisão.
- 8.12.** Para efeito do disposto em 8.111, acima, compreende-se que alterações na Gleba Garantidora não implicarão em redução da garantia oferecida desde que a área hipotecada após a alteração seja igual ou maior, em metros quadrados, à área da hipoteca em vigor antes do evento que promoveu tal alteração.
- 8.13.** Uma vez comprovado o cumprimento da obrigação mencionada no item 3.4., a UPSA poderá solicitar ao DF a formalização da baixa/cancelamento da garantia hipotecária oferecida (ou sua redução, no caso de cumprimento parcial), declarando desse modo a plena, geral e irrevogável quitação de tal obrigação.

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

- 8.14.** Em caráter subsidiário à hipoteca acima prevista, como garantia da exequibilidade da mesma na hipótese de inadimplemento da UPSA em relação à sua obrigação assumida em 3.4. acima, 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 garantida.
- 8.14.1.** A Nota Promissória acima referida será entregue ao DF concomitantemente à constituição da garantia hipotecária e terá vencimento contra apresentação, vinculado às condições abaixo.
  - 8.14.2.** 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.
  - 8.14.3.** 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 constata quaisquer ônus decorrentes da sua ocupação por terceiros, a UPSA, mediante simples notificação, deverá recompor os prejuízos decorrentes de tal ocupação, sob pena de execução da Nota Promissória acima referida, sem prejuízo das penalidades moratórias adiante estipuladas.
  - 8.14.4.** 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





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



ser complementado pela UPSA a Nota Promissória apresentada como garantia complementar será imediatamente cancelada e restituída à UPSA.

**8.14.5.** 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.

**Da multa moratória**

**8.15.** O descumprimento injustificado por parte da UPSA das obrigações mencionadas nos itens 3.12 e 3.44 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).

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

**CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

- 9.1.** Caberá ao Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamento de Solo – GRUPAR/SERCOND/GDF, 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.
- 9.2.** 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.
- 9.3.** 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 firmado entre Urbanizadora Paranoazinho S/A e o Distrito Federal e outros, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal”*.
- 9.4.** 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.
- 9.5.** A participação da Única 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 art. 48, inc. III da Lei 11.977/2009.





- 9.6. A Única é a entidade associativa que agrega diversas associações de moradores da região, inclusive as associações de moradores de todos os Parcelamentos 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

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

E, por estarem ajustadas, as partes firmam o presente Termo em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas que também o assinam.

Brasília, 18 de junho de 2014.

**RALÇA ELENE SANTIAGO DA FROTA**  
Secretária de Estado de Regularização de Condomínios

**SOLANGE TRUBILIANO GABRIEL**  
Urbanizadora Paranoazinho/UPSA  
Diretora Financeira

**ROBERTA AUGUSTO GOMES PEREIRA**  
Urbanizadora Paranoazinho/UPSA  
Diretora Administrativa

#### TESTEMUNHAS:

**Maria Eugênia Cabral de Paula Machado**  
CPF: 059.447.226-14

**Júlia Maria Bittencourt**  
CPF 472.232.006-34

**Thiago Boaventura Soares**  
CPF 777.852.155-53



C39HPRP368LTT