

# NOSSO BAIRRO

BOLETIM INFORMATIVO DA URBANIZADORA PARANOAZINHO | BRASÍLIA/DF | MAR/ABR 2017 | Edição 20

## Lotes regularizados servem para financiamento

Um dono de lote vazio no Alto da Boa Vista, em Sobradinho, só conseguiu financiamento junto à Caixa Econômica Federal porque o imóvel foi regularizado recentemente. Ou seja, o próprio terreno, de 626m<sup>2</sup>, serviu como garantia ao Sistema Financeiro de Habitação. A alienação fiduciária, registrada em cartório em 1º de março, foi concedida no valor de R\$ 440 mil e agora, o proprietário poderá construir a residência.

O crédito obtido demonstra que esta é uma possibilidade para quem tem lotes nos parcelamentos até então regularizados pela Urbanizadora Paranoazinho (UPSA). O primeiro foi o Vivendas Friburgo, em 2014, seguido pelo Mansões Colorado, em 2016 – ambos no Setor Grande Colorado. Mas, no ano passado, a grande conquista foi em 76% do Setor Boa Vista: Império dos Nobres, Morada dos Nobres e Recanto Real.

Se o proprietário já regularizou terreno com a UPSA e quiser vendê-lo para terceiro, terá chances de concretizar a transação mais rápido do que o ocupante de lote irregular. O comprador poderá negociar financiamento diretamente pela Caixa, utilizando inclusive o saldo do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), desde que não exista edificação irregular no



No Vivendas Friburgo, imóveis regulares já são mais valorizados no mercado

local. Mesmo que não queira vender o imóvel, será mais simples obter empréstimo, pois o lote servirá de garantia. Outra vantagem é a liquidez do bem, que será maior se a carta de Habite-se for averbada na matrícula do imóvel. No Vivendas Friburgo, oito moradores já possuem o documento emitido pela Administração Regional de Sobradinho e 36 estão concluindo esta etapa da regularização.

A valorização, após a UPSA registrar em cartório este primeiro parcelamento, é concreta mesmo com crise financeira. Lote de 400m<sup>2</sup> escriturado e vazio, custa R\$ 350 mil. Outro terreno, também no Vivendas Friburgo e com as mesmas dimensões, sofre desvalorização de cerca de 15% – simplesmente porque o ocupante não lavrou a escri-

tura com a UPSA. O imóvel, portanto, nunca servirá como garantia ao Sistema Financeiro de Habitação até a propriedade ser transferida.

Para o presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 8ª Região (CRECI-DF), Hermes Rodrigues de Alcântara Filho, qualquer aluguel, compra ou venda, deve ser feita com corretores credenciados, cuja lista está no site do CRECI-DF. “O imóvel que sai da situação irregular passa por uma transformação muito grande, com bom diferencial. Não só em termos de documentação, porque adquire credibilidade, com o registro no cartório e a escritura, como no acesso ao crédito imobiliário. Isso tudo influencia na negociação final, feita somente em imóveis desembaraçados e livres de qualquer problema”.



### FIQUE POR DENTRO

Fraternidade é o próximo a formalizar contratos com a Urbanizadora Paranoazinho

Página 2



### UP ENTREVISTA

Jane Klébica fala do desafio de comandar três regiões administrativas

Página 3



### SUSTENTABILIDADE

Urbanizadora antecipa compensação florestal do Grande Colorado

Página 4

A mobilidade urbana é um dos maiores desafios do desenvolvimento sustentável. O século XXI traz uma demanda global por cidades mais compactas, em que as distâncias sejam acessíveis a pedestres e ciclistas, os carros deem vez ao transporte coletivo, rodovias virem alamedas e estacionamentos se transformem em praças.

No Distrito Federal, em que a promessa modernista de mobilidade por meio do veículo individual ainda permeia o imaginário popular (e os órgãos de planejamento do governo), duas inovações emplacadas pela Secretaria de Gestão do Território e Habitação (Segeth) merecem aplausos.

A primeira é a Lei nº 5.632, sancionada em 2016, que define e regula os Polos Geradores de Viagens, substituindo um modelo arcaico em que empreendimentos causadores de impacto no trânsito pagavam remediações pontuais e alheias a qualquer planejamento sistêmico, propostas nos famigerados Relatórios de Impacto de Trânsito.

A constitucionalidade da legislação está sendo analisada pelo Conselho Especial do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT). Apesar de o julgamento estar suspenso, é provável que o dispositivo seja aprovado em breve ([leia mais no site da UPSA](#)).

A segunda conquista importante foi a publicação, no dia 10 de março, do Decreto nº 38.047, que flexibilizou os parâmetros para o desenho de novas vias no DF, trazendo incomensuráveis avanços na matéria.

Em conjunto, essas melhorias trarão um planejamento de mobilidade mais consistente e alinhado com as melhores práticas em urbanismo, além de ruas mais amigáveis ao pedestre, maiores possibilidades de implantação de ciclovias e flexibilidade no desenho das calçadas. Brasília tem muito a ganhar com esse novo cenário, de menos burocracia de aprovações, melhores projetos e maior qualidade de vida para a população.

### UPSA fecha acordo com o Fraternidade



UPSA

*Interessados podem entregar os termos assinados na portaria do condomínio*

Os moradores do Fraternidade que desejam regularizar os lotes onde vivem poderão formalizar os contratos com a Urbanizadora Paranoazinho (UPSA) nos dias 16, 23 e 30 de março. O atendimento ocorrerá na portaria do condomínio, das 17h às 21h. Em 1º de abril, das 10h às 14h.

Praticada pela UPSA em antigas negociações, a política de congelamento de preços permitiu grande desconto à única pessoa do Fraternidade que aderiu, em 2012, ao compromisso particular pela regularização fundiária. Assim, pagará um valor mais barato pelo m² do terreno que ocupa em relação aos vizinhos. Outras famílias do Serra Dourada I, Jardim América, Residencial Planalto, Vivendas Paraíso, Residencial Morada e da Chácara Paraíso também contarão com preços individuais melhores que os coletivos, comprovando que é mais vantajoso assinar o quanto antes.

“O melhor caminho é a negociação amigável, por meio do diálogo. É importante saber que quanto mais condomínios forem regularizados, mais os valores aumentarão. As novas propostas já estão sendo corrigidas pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) do momento da assinatura do pré-acordo até a data da lavratura da escritura. Mesmo assim, aconselhamos contatar a empresa para assinar individualmente caso o parcelamento não tenha começado a acertar as condições”, alerta Luiz Guilherme Falluh, gerente geral da UPSA. A Urbanizadora recomenda ainda que cada condomínio adote a comissão de negociação para o processo ser mais transparente.

Os critérios variam conforme valor de mercado e tamanho médio dos lotes, infraestrutura instalada, custo da regularização, eventual litígio e quantidade de aderentes. O pagamento junto à UPSA só é feito após a assinatura da escritura e em até dez anos. Ninguém que, de boa fé, quiser receber o documento deixará de fazê-lo por falta de condições. Avalie as possibilidades mais adequadas: <http://www.upsa.com.br/simulador>.

Além do Fraternidade, a negociação no Vivendas Rural Alvorada também está sendo encerrada, com 90% de adesão. Os termos dos dois parcelamentos podem ser assinados e entregues nas respectivas administrações, no Posto de Atendimento ou no Pátio Brasil, conforme a conveniência.

Ambos pertencem ao Contagem, com outros 36 condomínios. Até abril, a Urbanizadora protocolará na Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação (Segeth) os projetos urbanísticos do Setor. Porém, somente após o Instituto Brasília Ambiental (Ibram) emitir a licença de instalação, os processos poderão ser analisados pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano (Conplan) – condição para o governador emitir os decretos de regularização e a UPSA registrar os parcelamentos no cartório, concretizando a conquista das tão sonhadas escrituras. [Leia mais na Edição 16 do Jornal Nosso Bairro.](#)







## Administradora Regional de Sobradinho, Jane Klébia

NA ADMINISTRAÇÃO DESDE JULHO DE 2016, RECENTEMENTE ASSUMIU INTERINAMENTE AS REGIÕES ADMINISTRATIVAS DE SOBRADINHO II E DA FERCAL. JANE KLÉBIA DEFENDE A GESTÃO PARTICIPATIVA, CONSIDERA OS ANSEIOS DA COMUNIDADE DA QUAL TAMBÉM É MORADORA, E AGE COMO INTERLOCUTORA ENTRE POPULAÇÃO E GOVERNO. NO ANO PASSADO, A RA DE SOBRADINHO FICOU ENTRE AS CINCO MAIS BEM AVALIADAS DE TODO O DF.

### Quais as conquistas da atual gestão?

Tenho garimpado os recursos e articulado com os órgãos para as melhorias virem para Sobradinho. É muito importante não ficar no gabinete e ir pra rua. Ouço e direciono demandas dos grupos organizados, que faziam fila na Administração e hoje confiam. Conseguimos emendas para reformar a tradicional Feira Modelo, com entrega de estacionamento pela Novacap. Não tenho problema em executar emenda de deputado, se houver investimento, aplicaremos. Outro exemplo são os comerciantes da Área de Desenvolvimento Econômico, que pleiteavam há mais de oito anos um viaduto para não ficarem isolados pela BR-020. Junto ao DER, fizemos esta sugestão no projeto do BRT na saída Norte, em fase de finalização. Só precisavam ser ouvidos.

### Como funcionará a parceria com os empresários?

A iniciativa privada poderá adotar espaços públicos durante seis a 24 meses, para fazer manutenção de balões, paradas de ônibus, bibliotecas e praças em troca de publicidade. A cidade ficará arborizada, limpa e alocaremos

nossos recursos em outras questões. A parceria foi aprovada pela Procuradoria Geral e passa por ajustes na Secretaria das Cidades.

### A Região Administrativa fiscaliza obras irregulares?

A responsabilidade é da Agefis, só solicitamos intervenção e ajudamos na fiscalização. Quando assumi Sobradinho II e Fercal, derrubaram nove casas e a população se assustou. Segundo a Bruna Pinheiro (presidente da Agefis), estavam em área pública, sem necessidade de notificação prévia e garantiu que, se não houvesse novas construções, não derrubaria. A comunidade vai monitorar e denunciar essa possível retomada, além de resgatar a documentação para verificarmos se seriam áreas passíveis de regularização, isso vai dar segurança jurídica. No comércio, conferimos a possibilidade de se enquadrarem na legislação, evitando que fechassem.

### Os condomínios têm sido alvo de assaltos. Quais as propostas para a segurança pública?

Fui à Nova Colina tratar dos parcelamentos que surgem em uma velocidade assustadora e ameaçam mora-

dores. Já destruíram a guarita de outro condomínio. Falei com o delegado, há relatos de motoqueiros andando armados ostensivamente, precisei da Polícia Militar para realizar essa reunião. Vou encaminhar ao Comitê de Governança do Território, coordenado pela Casa Civil, relatório com ocorrências e crimes graves. Solicitamos outra reunião com a Caesb, CEB, Agefis, o Ibram e a Terracap para discutir as invasões, existe risco de ocorrer tragédia.

### E a divisão das poligonais?

O desenho não é exatamente o que os síndicos gostariam. Ao assumir a Administração, consegui mudar os parcelamentos da BR-020 para Sobradinho I. Já o Grande Colorado, Contagem, Setor Oeste e Setor de Mansões foram para Sobradinho II. Não se pode dividir o setor habitacional e, no momento oportuno, provocaremos essa discussão. Agora ficou mais fácil com uma gestora das três RAs. É confuso, a delegacia utiliza um critério e o posto de saúde, outro. Então talvez a discussão facilite as competências administrativas. Ainda esse ano o projeto será encaminhado à Câmara Legislativa e acredito que o desenho, reformulado.

## Espaço do Morador - comunicacao@upsa.com.br

**Quando os equipamentos públicos, como escolas, creches, hospitais, entre outros, chegarão ao Grande Colorado?**

(Charley Guimarães Pimenta – Mansões Colorado)

Devido à constituição irregular dos parcelamentos do Grande Colorado, não houve reserva de espaços para a instalação de equipamentos públicos comunitários.

Porém, o processo de regularização conduzido pela UPSA, prevê a reserva de áreas livres para essa finalidade.

Já possuímos negociações no Grande Colorado para suprir esse déficit. Porém, o prazo para disponibilização dessas áreas está vinculado ao registro dos

parcelamentos.

Por isso, é importante que a comunidade tenha consciência de que a regularização não é somente a aquisição da escritura. É, sobretudo, o desenvolvimento global da região por meio da disponibilidade de infraestrutura adequada como drenagem pluvial, acessibilidade, equipamentos públicos, melhores comércios, entre outros serviços essenciais à população.



# Lutar para superar limites

Exercitar não só o corpo, como também aprender sobre valores: é a proposta da Gracie Barra Grande Colorado. A escola, que completa um ano na região, está presente em vários países e ficou famosa devido a disputas como o *Ultimate Fight Championship* (UFC).

Dois professores e um aluno da unidade da Asa Norte perceberam a oportunidade de montar a franquia. E passaram a oferecer judô, jiu-jitsu, muay thai, boxe chinês e barra fit (treinamento funcional). “A comunidade sentia falta de algo estruturado. Apesar do pouco tempo, é uma escola de credibilidade e temos alunos em todas as turmas. Seguimos metodologia, não é só cair no tatame. O judô é conhecido, mas muitas crianças querem o jiu-jitsu por causa do UFC e os pais têm preconceito. Aqui incentivamos valores, como respeito, disciplina,

autoestima, coragem. Ao superar um limite, a pessoa aprende uma lição e consegue ter postura positiva. Sabe que se perder, vai levantar a cabeça e continuar”, relata Eduardo Bacelar de Almeida, um dos sócios.

Para Eduardo, as lutas auxiliam na educação dos jovens, que passam a respeitar a hierarquia. Existem turmas para cada faixa etária e o ideal é começar aos quatro anos. Na graduação do jiu-jitsu, os critérios variam conforme tempo, assiduidade, idade, técnica e ética.

“Interessados podem fazer aula experimental. O importante é não ficar parado e trabalhar a saúde física e mental. Contarão com isso aqui, além de ganharem uma família. Estamos de portas abertas”, convida Eduardo. A Gracie Barra Grande Colorado oferece 50% de desconto na segunda luta. Se o aluno indicar alguém, ganha 5%.



Escola incentiva alunos a trabalhar saúde física e mental

### SERVIÇO

Academia Gracie Barra

**Endereço:** Cl 2, Lote 1, Loja 1, Condomínio Jardim Europa II. Setor Habitacional Grande Colorado, Sobradinho-DF.

**Funcionamento:** Segunda a sexta-feira, das 8h às 22h30. Sábado, 8h às 11h.

**Telefone:** (61) 3522-2114

\*O telefone da Unique Acessórios, publicado na Edição 19, é (61) 98574-8531.

## Sustentabilidade e Bem-Estar

# Compensação florestal beneficiará estudantes



Ação evitará agravamento das erosões

A Urbanizadora Paranoazinho (UPSA) antecipará o pagamento de parte da compensação florestal do Grande Colorado. A empresa está adquirindo equipamentos que serão entregues para o Programa Parque Educador, conforme firmado com o Instituto Brasília Ambiental (Ibram).

“Os materiais vão para centros ambientais que possuem infraes-

trutura. A compensação direciona como o recurso pode ser gasto para fortalecer as políticas ambientais. O trabalho feito com as escolas serve para criar vínculo com as comunidades, que às vezes não compreendem as restrições no acesso. O desafio é incentivar a participação na gestão, denúncia e mobilização”, explica o coordenador de educação ambiental do Ibram, Luiz Gatto.

O Parque Educador viabiliza ações pedagógicas para estudantes da rede pública na Estação Ecológica de Águas Emendadas (ESECAE) e nos parques Sucupira e Águas Claras. É parceria entre as Secretarias de Educação e Meio Ambiente. Em breve, haverá seleção dos professores que atuarão nas unidades.

Como a UPSA promoverá obras de macrodrenagem para o ordenamento pluvial do Grande Colorado,

será necessário cortar vegetação e instalar tubulações e reservatórios que evitarão o agravamento das erosões, possibilitando recuperar as existentes. O Decreto nº 14.783/93 autoriza o corte mediante a compensação florestal – feita pelo plantio de mudas, podendo metade do custo ser em pecúnia.

A UPSA vai seguir o cronograma sugerido pelo Ibram, apesar de a execução das melhorias previstas só ser obrigatória com o registro de 50% dos lotes do Grande Colorado. No entanto, a resistência dessa comunidade na regularização fundiária (Leia na Edição 19 do Jornal Nosso Bairro) trava os demais benefícios para o meio ambiente, como plantio de mudas na Reserva Biológica da Contagem (Rebio) e projeto de monitoramento de mamíferos na ESECAE.

### Expediente

#### Urbanizadora Paranoazinho S/A

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

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

**Críticas, dúvidas e sugestões de pauta:** comunicacao@upsa.com.br

**Whatsapp:** (61) 98256-7971

#### Site:

www.upsa.com.br

#### Facebook:

@urbanizadora.paranoazinho

#### Instagram:

@urbanizadraparanoazinho

#### Youtube:

youtube.com/paranoazinho

#### Edição e reportagem:

Márcio Caetano Alves e Mariana Cordeiro

#### Fotos:

Nick Elmoor e UPSA

#### Diagramação:

Fernando Santana

#### Tiragem:

10 mil exemplares

