

Regularização Fazenda Paranoazinho

Relatório de Sugestões Comunitárias de Alteração da Minuta do “Instrumento Particular de Transação de Direitos pela Regularização Fundiária Decorrente de Mediação”

26 de junho de 2019

O presente relatório consolida o resultado de um processo participativo de desenvolvimento da minuta do contrato a ser assinado entre a comunidade de milhares de famílias que residem em parcelamentos em processo de regularização fundiária na região da antiga Fazenda Paranoazinho (Sobradinho/DF) e a Urbanizadora Paranoazinho (**UP**). Moradores, síndicos, advogados e demais interessados no processo de regularização apresentaram 106 sugestões de alteração da minuta preliminar disponibilizada pela **UP**, que então pôde produzir nova versão do contrato, muito mais robusta, juridicamente segura e compatível com os sentimentos e anseios da comunidade.

Ao final, em razão do compromisso da **UP** em contemplar as preocupações e sentimentos dos moradores acerca deste contrato, apenas 25 sugestões não puderam ser acatadas ou de alguma forma incorporadas ao texto.

O desenvolvimento participativo do contrato é um dos procedimentos estabelecidos pelo “Edital de Convocação Para Regularização Fundiária”, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal em 11 de junho de 2019 após processo de mediação conduzido pelo Governo do Distrito Federal entre janeiro e junho de 2019, com o objetivo de criar uma oportunidade inédita e exclusiva que permita aos moradores da região a regularização de suas moradias.

As sugestões de alteração ao contrato recebidas foram extremamente pertinentes e muito bem embasadas, levando à construção de um contrato de maior qualidade, beneficiando diretamente a comunidade local e, indiretamente, toda a cidade de Brasília, com um processo inovador de participação da comunidade em prol da recuperação do ordenamento e da conformidade urbanística e ambiental.

Na consolidação a seguir, as cláusulas que permaneceram inalteradas em relação à minuta preliminar são apresentadas em cinza, enquanto que as alterações de redação são representadas em tabelas contemplando lado a lado a redação original e a nova redação. Os textos em azul são comentários da equipe da **UP**.

Ao final deste relatório estão reproduzidas na íntegra as 106 sugestões recebidas e apresentadas as justificativas de não acatamento das poucas solicitações que não foram incorporadas.

A participação dos moradores fortaleceu não apenas a segurança jurídica do contrato, mas também todo o processo de regularização, na medida em que conferiu a ele maior transparência e reafirmou o espírito conciliatório das partes.

Nós, da **UP**, queremos agradecer a todos os moradores, advogados, síndicos e demais participantes que de boa-fé colaboraram neste processo, já inédito, para a construção da história de Brasília.



CONTEÚDO

CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO	3
JUSTIFICATIVAS DE NÃO ACATAMENTO	21
LISTA INTEGRAL DE SUGESTÕES RECEBIDAS	30

ELABORAÇÃO

DRA. MARIA EUGÊNIA C. P. MACHADO	OAB DF 22.720
DR. MANOEL WALTER V. ALVES FILHO	OAB DF 26.630
DRA. MARCELLA P. P. BORGES RAMOS	OAB DF 33.574

DIRETOR RESPONSÁVEL: RICARDO BIRMANN

rev.02



JUSTIFICATIVA: Por sugestão dos moradores, estamos removendo o adjetivo “irregular” da descrição do parcelamento em que se insere o imóvel.

residente(s) e domiciliado(s) no endereço (endereço de residência e correspondência)

CEP |_____| - |_____| doravante designado(s), simplesmente, **MORADOR(ES)**;

Obs.: Solicite à UP versão deste contrato com a qualificação ajustada nos seguintes casos: mais de dois possuidores do lote, contrato assinado por pessoa jurídica, lote em processo de inventário (falecimento ou divórcio), possuidores com endereços residenciais ou de correspondência distintos entre si.

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
cuja regularização fundiária constitui o objeto do presente instrumento (doravante, o IMÓVEL).	[TRECHO EXCLUÍDO]
<p>JUSTIFICATIVA: Havia certa ambiguidade na definição do IMÓVEL objeto do contrato, tendo alguns moradores indicado que a redação original dava margem a interpretações se o imóvel se referia apenas ao lote ou se englobava também a construção.</p> <p>O contrato tem objetivo de sanear a posse e propriedade do lote, e é preciso que isso esteja totalmente claro no contrato. A lavratura da escritura pública prevista no contrato diz respeito exclusivamente à transferência da propriedade do lote, após regularizado, ao morador, uma vez que a UP não possui direitos sobre a construção realizada pelo morador.</p> <p>Pela mesma razão, cabe apontar que a UP não é responsável pela regularização da edificação (obtenção da carta de habite-se) ou de qualquer construção realizada no interior do lote.</p> <p>A nova redação da cláusula 1.1. deixa bem claro que o IMÓVEL tratado no contrato é apenas o lote.</p>	

Os **MORADOR(ES)** e a **UP** serão designados ao longo deste instrumento como **PARTE**, se isoladamente, ou **PARTES** quando em conjunto.

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
CONSIDERANDO que o parcelamento irregular ora objetivado está inserido em área integrante da antiga Fazenda Paranoazinho, na gleba de domínio da UP atualmente registrada no 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.	CONSIDERANDO que o parcelamento ora objetivado está inserido em área integrante da antiga Fazenda Paranoazinho, na gleba de domínio da UP atualmente registrada no 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.
<p>JUSTIFICATIVA: Por sugestão dos moradores, estamos removendo o adjetivo “irregular” da descrição do parcelamento em que se insere o imóvel.</p>	



REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
CONSIDERANDO que o parcelamento irregular em questão integra os loteamentos contemplados no Termo de Compromisso pela Regularização Fundiária referente ao setor habitacional em que se insere, firmado entre UP e Distrito Federal.	CONSIDERANDO que o parcelamento em questão integra os loteamentos contemplados no Termo de Compromisso pela Regularização Fundiária referente ao setor habitacional em que se insere, firmado entre UP e Distrito Federal.
JUSTIFICATIVA: Por sugestão dos moradores, estamos removendo o adjetivo “irregular” da descrição do parcelamento em que se insere o imóvel.	

CONSIDERANDO que as **PARTES** têm interesse mútuo em compor amigavelmente seus direitos e obrigações, mediante concessões recíprocas, objetivando encerrar e/ou prevenir litígios, na forma deste instrumento.

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
CONSIDERANDO que o Governo do Distrito Federal promoveu mediação por meio do Comitê de Mediação de Regularização Fundiária do Distrito Federal, instalado por meio do Decreto nro. 39.629 de 15 de janeiro de 2019, a fim de pacificar os conflitos inerentes ao processo de regularização fundiária dos parcelamentos implantados nas áreas de propriedade da UP , no perímetro da antiga Fazenda Paranoazinho, originalmente registrada junto ao cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal sob nro. 545.	CONSIDERANDO que o Governo do Distrito Federal promoveu mediação por meio do Comitê de Mediação de Regularização Fundiária do Distrito Federal, instalado por meio do Decreto nro. 39.629 de 15 de janeiro de 2019, a fim de pacificar os conflitos inerentes ao processo de regularização fundiária dos parcelamentos implantados nas áreas de propriedade da UP , no perímetro da antiga Fazenda Paranoazinho, originalmente registrada junto ao cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal sob nro. 545.
JUSTIFICATIVA: Por sugestão dos moradores, estamos removendo o adjetivo “irregular” da descrição do parcelamento em que se insere o imóvel.	

CONSIDERANDO que o processo de mediação resultou no estabelecimento de condições técnicas e comerciais refletidas no “Edital de Convocação” publicado pela **UP** em 11/06/2019 na edição de nro.109 do Diário Oficial do Distrito Federal (doravante, o **EDITAL**).

RESOLVEM celebrar entre si o presente “**INSTRUMENTO PARTICULAR DE TRANSAÇÃO DE DIREITOS PELA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DECORRENTE DE MEDIAÇÃO - LOTE**” (doravante, o **INSTRUMENTO**) conforme cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
1.1. O presente INSTRUMENTO tem por objeto a transação de direitos relativamente e exclusivamente ao IMÓVEL descrito no preâmbulo acima, nos termos da mediação realizada junto ao GDF e refletidos no EDITAL , obrigando UP e MORADOR(ES) ao cumprimento das obrigações ora convencionadas, sendo certo, porém, que o	1.1. O presente INSTRUMENTO tem por objeto a transação de direitos relativamente e exclusivamente ao lote (excluídas as edificações eventualmente existentes no lote) descrito e caracterizado no preâmbulo do presente instrumento (doravante o IMÓVEL), nos termos da mediação realizada junto ao GDF e refletidos no EDITAL , obrigando UP e MORADOR(ES) ao



<p>pagamento e as obrigações do(s) MORADOR(ES) relacionadas a tal pagamento apenas poderão ser exigidas após a abertura de matrícula individual e específica do IMÓVEL perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.</p>	<p>cumprimento das obrigações ora convencionadas, sendo certo, porém, que o pagamento e as obrigações do(s) MORADOR(ES) relacionadas a tal pagamento apenas poderão ser exigidas após a abertura de matrícula individual e específica do IMÓVEL perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.</p>
<p>JUSTIFICATIVA: Havia certa ambiguidade na definição do IMÓVEL objeto do contrato, tendo alguns moradores indicado que a redação original dava margem a interpretações se o imóvel referia-se apenas ao lote ou se englobava também a construção.</p> <p>O contrato tem objetivo de sanear a posse e propriedade do lote, e é preciso que isso esteja totalmente claro no contrato. A lavratura da escritura pública prevista no contrato diz respeito exclusivamente à transferência da propriedade do lote, após regularizado, ao morador, uma vez que a UP não possui direitos sobre a construção realizada pelo morador.</p> <p>Pela mesma razão, cabe apontar que a UP não é responsável pela regularização da edificação (obtenção da carta de Habite-se) ou de qualquer construção realizada no interior do lote.</p> <p>A nova redação deixa bem claro que o IMÓVEL tratado no contrato é apenas o lote.</p>	

1.1.1. Desta forma, a partir da data em que ocorrer a abertura de matrícula específica e individual do **IMÓVEL**, as **PARTES** ficarão obrigadas a cumprir as disposições do presente **INSTRUMENTO**, especialmente:

a) Ficarà a **UP** obrigada a transferir ao(s) **MORADOR(ES)** o título de propriedade do **IMÓVEL** por meio de Escritura Pública de Compra e Venda a ser registrada no 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal;

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
<p>b) O(s) MORADOR(ES) ficará(ão) obrigado(s) a pagar à UP o VALOR DE COMPENSAÇÃO definido no EDITAL, reajustado a partir da data da publicação do EDITAL pelo Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (doravante "IGPM-FGV") ou outro que por Lei o substitua, até a data do efetivo pagamento. O VALOR DE COMPENSAÇÃO aqui pactuado é resultado do compromisso assumido pela UP perante o Governo do Distrito Federal representado pelo "Comitê de Mediação de Regularização Fundiária do Distrito Federal", representando uma fração do valor de mercado do IMÓVEL, compreendendo todos os custos de regularização dominial, urbanística e ambiental, incidentes na data de publicação do EDITAL, considerando, porém os descontos e subsídios transacionados no processo de mediação.</p>	<p>b) O(s) MORADOR(ES) ficará(ão) obrigado(s) a pagar à UP o VALOR DE COMPENSAÇÃO definido no EDITAL, reajustado a partir da data da publicação do EDITAL pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (doravante "IPCA-IBGE") ou outro que por Lei o substitua, até a data do efetivo pagamento. O VALOR DE COMPENSAÇÃO aqui pactuado é resultado do compromisso assumido pela UP, compreendendo todos os custos de regularização dominial, urbanística e ambiental decorrentes da legislação vigente na data de publicação do EDITAL, bem como os descontos e subsídios inerentes ao espírito conciliatório e à solução consensual, fazendo com que o VALOR DE COMPENSAÇÃO corresponda a apenas uma fração do valor de mercado do IMÓVEL.</p>



JUSTIFICATIVA: A correção monetária visa tão somente preservar o valor de compensação em razão da alteração do valor da moeda ao longo do tempo (inflação), não representando alteração do equilíbrio contratual. Não por outro motivo, designa-se como "correção" monetária.

Em outras palavras, correção monetária não é alteração do preço. É apenas uma forma de garantir que o equilíbrio econômico seja preservado ao longo do tempo.

Nesse mesmo sentido, a **UP** havia proposto na minuta original o incremento do preço a uma taxa de 12% ao ano a partir do segundo ano de vigência do contrato e, atendendo às demandas dos moradores, optamos por rever nosso posicionamento e abrir mão desse incremento de preço, como se verá mais adiante.

Voltando à correção monetária, para deixar expresso que a **UP** não tem nada a ganhar com o alongamento desse prazo, optamos por substituir o índice de correção pelo IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, que tipicamente é inferior ao IGPM - Índice Geral de Preços de Mercado, que era o índice previsto na minuta original.

Na parte final da cláusula, fizemos uma alteração na descrição do **VALOR DE COMPENSAÇÃO** como desdobramento de outras sugestões de moradores de alteração da cláusula 1.2.

c) este **INSTRUMENTO** apenas será considerado válido, para todos os efeitos, na hipótese de terem sido estritamente observados e cumpridos os prazos e condições estabelecidos no **EDITAL**.

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
1.2. Em razão do objetivo conciliatório refletido no presente INSTRUMENTO , das obrigações ora assumidas e do mútuo interesse em dar efeito, de forma pacífica e amistosa, ao presente INSTRUMENTO , as Partes se obrigam a não litigar em relação à posse e/ou à propriedade do IMÓVEL , bem como em relação aos fatos descritos no preâmbulo e das demais declarações e reconhecimentos mútuos ora transacionados.	1.2. Em razão do objetivo conciliatório refletido no presente INSTRUMENTO , e do mútuo interesse em alcançar, de forma pacífica, a regularização plena do IMÓVEL , as Partes assumem o compromisso de não litigar em relação à posse e/ou à propriedade do IMÓVEL .
1.2.1. Na hipótese de descumprimento da cláusula 1.2, acima, o(s) MORADOR(ES) não fará(ão) jus às deduções negociadas durante o processo de mediação que compõem o "Valor da Compensação". Neste caso, o VALOR DE COMPENSAÇÃO passará a ser o valor de mercado do IMÓVEL a ser aferido em laudo de avaliação produzido por profissional devidamente habilitado, a ser contratado pela UP .	[ITEM EXCLUÍDO]
1.2.2. Não será considerada infração ao disposto no caput:	1.2.1. [RENUMERADA] Não será considerada infração ao disposto no caput:
(a) O ingresso de ação judicial pela UP visando à preservação da ordem urbanística, o	[ITEM EXCLUÍDO]



equilíbrio ecológico do meio ambiente, a manutenção do status quo do IMÓVEL ou do parcelamento irregular em que se insere (de forma a não prejudicar a acuracidade dos projetos e estudos envolvidos no processo de regularização), enquanto pendente a regularização plena do IMÓVEL no Cartório competente;	
<p>JUSTIFICATIVA: O compromisso de não litigiosidade é o princípio da celebração do contrato e, por isso, uma obrigação de ambas as partes, ou seja, tanto do morador quanto da UP. Importante esclarecer que a obrigação de não litigar incide apenas e exclusivamente sobre demandas que discutam posse e/ou propriedade, uma vez que estes são os direitos transacionados no contrato. A redação original da cláusula deixava esse ponto sujeito a interpretações subjetivas quando estabelecia que as partes se obrigavam “a não litigar (...) em relação aos fatos descritos no preâmbulo e das demais declarações e reconhecimentos mútuos ora transacionados”, de forma que removemos esse trecho na nova redação.</p> <p>Outra alteração importante na nova versão é a exclusão da cláusula 1.2.1 completamente, que previa majoração do VALOR DE COMPENSAÇÃO para o valor de mercado do imóvel, apurado por laudo contratado unilateralmente pela UP, no caso de inadimplemento do morador ao compromisso de não litigiosidade. Concluímos que essa penalidade seria de difícil implementação e que seu único efeito no contrato era gerar insegurança aos moradores.</p> <p>Eliminamos essa questão do valor de mercado e deixamos mais clara a definição do VALOR DE COMPENSAÇÃO na cláusula 1.1.1.b.</p>	

- (a) [*RENUMERADA*] A propositura de ação judicial pela **UP**, necessária à defesa de seus direitos perante os moradores não aderentes à conciliação visando à regularização fundiária do parcelamento em que se insere o **IMÓVEL** e/ou demais áreas de sua propriedade;
- (b) [*RENUMERADA*] A participação do(s) **MORADOR(ES)** em ação coletiva que tenha por objeto, direta ou indiretamente, a posse e/ou a propriedade do **IMÓVEL**, caso se verifique litisconsórcio necessário em decorrência, justamente, da atual indivisibilidade jurídica da gleba onde se encontra inserido o **IMÓVEL**, enquanto pendente a regularização do loteamento no Cartório competente.

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
1.2.3. O(s) MORADOR(ES) se obriga(m) a sempre se fazer presente(s) e votar em assembleias e reuniões de entidades associativas de que eventualmente façam parte, sempre de forma compatível com o disposto no caput, sendo certo que sua ausência, abstenção ou voto contrário ao compromisso de não litigiosidade ora estabelecido serão interpretados como inadimplência contratual.	1.2.3. O(s) MORADOR(ES) se obriga(m) a sempre se fazer presente(s) e votar de forma compatível ao presente instrumento em assembleias e reuniões de entidades associativas de que eventualmente façam parte, nas quais estejam em pauta assuntos relacionados à adoção de providências judiciais ou administrativas relativas à regularização do parcelamento em que se insere o IMÓVEL , à sua posse e/ou propriedade e/ou o objeto do presente instrumento;
1.2.3.1 Não podendo se fazer representar nas assembleias e reuniões acima descritas, o(s) MORADOR(ES) poderão solicitar que a UP os	1.2.3.1. Não podendo se fazer presente nas assembleias e reuniões acima referidas, o(s) MORADOR(ES) poderá(ão) se fazer



represente, desde que, cumulativamente: (i) a representação seja solicitada à UP com antecedência de 5 (cinco) dias úteis em relação à data da aludida reunião, (ii) tal representação seja permitida pelos dispositivos legais, normativos e regimentais aplicáveis, e (iii) seja outorgada procuração ao representante indicado pela UP com antecedência de 24 (vinte e quatro) horas em relação à data e hora da aludida reunião.	representar por uma pessoa de sua confiança ou, se julgar oportuno e conveniente, solicitar à UP que o(s) represente, não incorrendo o(s) MORADOR(ES) , nesta hipótese, em qualquer custo.
<i>[SEM CORRESPONDÊNCIA]</i>	1.2.3.2. Não será considerada inadimplimento contratual a ausência justificável por razões de saúde, viagens, trabalho etc.

JUSTIFICATIVA: O objetivo das cláusulas 1.2.3 e 1.2.3.1 da minuta original era estabelecer que o voto do morador nas assembleias não fosse contrário às disposições do contrato. A partir dos questionamentos enviados, percebemos que a redação não estava clara e era muito abrangente, obrigando o morador a participar de todas as assembleias e votando em qualquer assunto de forma “compatível” com o contrato, o que por si só já era subjetivo demais para dar a segurança jurídica pretendida. Pela redação original, até mesmo o não comparecimento do morador a uma assembleia (por qualquer motivo que fosse) o levaria a uma condição de inadimplimento contratual.

Na nossa revisão removemos essas inseguranças limitando as reuniões em que o morador deve comparecer ou se fazer representar e esclarecendo que ausências justificáveis não põem o morador em prejuízo. Muito importante deixar claro, porém, que o morador continua obrigado a agir nas assembleias de acordo com o espírito conciliatório estabelecido no contrato. Ao assinar, tanto **UP** quanto moradores estão fazendo uma opção de encerrar os litígios e promover a regularização do parcelamento e do lote, transferindo a propriedade definitiva do imóvel ao morador com a maior celeridade possível e dentro das condições estabelecidas no acordo.

A nova redação, portanto, limita a obrigação do morador de comparecimento apenas às reuniões cuja pauta possa, de alguma forma, ir contra o contrato (“adoção de providências judiciais ou administrativas que contrariem a regularização do parcelamento em que se insere o **IMÓVEL** e/ou o objeto do presente instrumento”).

Estamos também deixando mais claro que a **UP** não tem nenhuma intenção de ingerir no voto do morador e que a hipótese da empresa representar o morador nas assembleias é oferecida apenas como alternativa àqueles moradores que estiverem impedidos de comparecer a uma reunião, mas que fizerem questão de registrar seu voto em alinhamento com o contrato, com a regularização, etc.

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
1.2.4. O(s) MORADOR(ES) deve(m) se manifestar em todos os processos judiciais, em tramitação ou que venham a ser instaurados futuramente, que tenham por objeto a posse e/ou a propriedade do IMÓVEL e/ou os fatos descritos no preâmbulo, informando ao respectivo juízo a celebração do presente acordo e, no que concerne ao objetivo contido no presente Compromisso, o encerramento imediato de tais processos, no prazo máximo de	1.2.4. As Partes assumem o compromisso de se manifestar em todos os processos judiciais que tenham por objeto a posse e/ou a propriedade do IMÓVEL , informando ao respectivo juízo a celebração do presente acordo e solicitando a exclusão do(s) MORADOR(ES) .



90(noventa) dias contados da assinatura do presente instrumento.	
JUSTIFICATIVA: A partir das sugestões dos moradores, ajustamos a redação desta cláusula. De início, concordamos que a obrigação de encerramento dos eventuais litígios existentes deve ser assumida por ambas as partes, e não apenas pelo morador, como estava escrito na redação original. Na nova redação, tanto a UP quanto os moradores se comprometam a informar a celebração do ajuste perante o Judiciário e, nas ações coletivas, a requerer a exclusão do morador do processo. Esse procedimento necessário para o encerramento dos litígios eventualmente existentes, uma vez que o contrato representa a intenção das partes de resolver a questão por meio de acordo amigável.	
Na hipótese de inexistir ação judicial entre o morador e a UP , esta cláusula não tem nenhum efeito.	

1.2.4.1. A manifestação judicial referida na cláusula acima deverá ser realizada por advogado constituído pelo(s) **MORADOR(ES)**. Na hipótese do(s) **MORADOR(ES)** não possuir(em) advogados constituídos para tanto, poderá(ão) optar por outorgar procuração a advogado indicado pela **UP**, contratado às expensas desta última, com poderes limitados e exclusivos ao cumprimento da obrigação em questão.

1.2.5. Em qualquer hipótese, independentemente do resultado de eventuais ações judiciais, cada uma das **PARTES** deverá empenhar-se em promover a regularização fundiária do **IMÓVEL**, mediante cumprimento das obrigações descritas neste **INSTRUMENTO**.

1.3. A regularização do **IMÓVEL** perante o Cartório de Registro de Imóveis competente será comunicada ao(s) **MORADOR(ES)** através da publicação em jornal de grande circulação no Distrito Federal ("Correio Braziliense" ou "Jornal de Brasília"), contendo informações sobre como o(s) **MORADOR(ES)** deverá(ão) proceder para agendar a lavratura da escritura pública relativa ao **IMÓVEL**.

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
[SEM CORRESPONDÊNCIA]	1.3.1. De forma complementar, no intuito de dar pleno e célere conhecimento ao(s) MORADOR(ES) do registro do loteamento em que se insere o IMÓVEL , a UP entrará em contato por carta, correio eletrônico e/ou telefone com o(s) mesmo(s), sendo certo que qualquer dificuldade ou impedimento neste contato não prejudicará os prazos e obrigações aqui estabelecidas, vinculados sempre à data de publicação referida na cláusula anterior.
JUSTIFICATIVA: É compreensível a solicitação do morador de que a comunicação de regularização do parcelamento não acontece exclusivamente por meio da publicação em jornais. Ainda que tenhamos que preservar a publicação em jornal como definição do marco jurídico para contagem de prazo, estamos prevendo que a UP entrará em contato com os moradores por meio de carta, e-mail e/ou telefone.	

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PAGAMENTO

2.1. O(s) **MORADOR(ES)** poderá(ão) optar pelo pagamento do **VALOR DE COMPENSAÇÃO** à vista ou, se preferir(em), a prazo, em até 120 (cento e vinte) meses, mediante constituição de garantia que terá por objeto o próprio **IMÓVEL**.



2.1.1. Caso venha(m) a optar pelo pagamento do **VALOR DE COMPENSAÇÃO** a prazo, o(s) **MORADOR(ES)** poderá(ão) ainda escolher entre a amortização pela Tabela Price (TP) ou pelo Sistema de Amortização Constante (SAC).

2.1.2. Caso venha(m) optar pelo pagamento do **VALOR DE COMPENSAÇÃO** à vista, o(s) **MORADOR(ES)** farão jus ao desconto de 15% (quinze por cento) referente a esta forma de pagamento nos termos do **EDITAL**.

2.1.3. Caso venha(m) optar pelo pagamento do **VALOR DE COMPENSAÇÃO** em até 06(seis) parcelas mensais, o(s) **MORADOR(ES)** farão jus ao desconto de 7,5% (sete e meio por cento), nos termos do **EDITAL**.

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
[SEM CORRESPONDÊNCIA]	2.1.4. É facultado ao(s) MORADOR(ES) o pagamento do VALOR DA COMPENSAÇÃO a prazo, através de contratação de financiamento perante o Banco de Brasília – BRB ou em outra instituição bancária de sua preferência, sujeito à análise de cadastro, critérios e condições da própria instituição. Nesta hipótese, o(s) MORADOR(ES) fará(ão) jus ao mesmo desconto de 15% (quinze por cento) definido na cláusula 2.1.2 acima.
JUSTIFICATIVA: Por sugestão de um morador, estamos deixando mais claro que os descontos oferecidos para pagamento à vista valem também no caso do morador utilizar-se de financiamento de terceiros (por exemplo o BRB) para realização deste pagamento. Para todos efeitos, se a UP recebe à vista, o desconto é concedido.	

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
2.2. O prazo de “carência” para assinatura da escritura pública de compra e venda do IMÓVEL será de 30 (trinta) dias, contados da comunicação do registro do parcelamento, nos termos da cláusula 1.3 acima. Durante este prazo, o(s) MORADOR(ES) deverá(ão) comparecer no endereço indicado pela UP e agendar a assinatura da referida escritura. Ultrapassado este prazo, o VALOR DE COMPENSAÇÃO será acrescido de juros de 12% (doze por cento) ao ano, sem prejuízo da correção monetária prevista no EDITAL .	2.2. O prazo de “carência” para assinatura da escritura pública de compra e venda do IMÓVEL será de 30 (trinta) dias, contados da comunicação do registro do parcelamento, nos termos da cláusula 1.3 acima. Durante este prazo, o(s) MORADOR(ES) deverá(ão) comparecer no endereço indicado pela UP e agendar a assinatura da referida escritura. Ultrapassado este prazo, o VALOR DE COMPENSAÇÃO será acrescido de juros de 12% (doze por cento) ao ano, sem prejuízo da correção monetária prevista no EDITAL .
[SEM CORRESPONDÊNCIA]	2.2.1. Realizado o agendamento no prazo acima estabelecido, o prazo para efetiva assinatura da escritura será de 90 (noventa) dias contados da comunicação do registro do parcelamento, prevista na cláusula 1.3 acima.
JUSTIFICATIVA: Recebemos sugestão de alongamento do prazo estabelecido em 2.2 com a justificativa de que “um prazo maior que 30 dias para a assinatura do contrato seria o ideal”. Concordamos que o prazo para assinatura poderia ser superior a 30 dias e optamos, portanto, por fazer melhor distinção entre o prazo para agendamento da assinatura (que permanece sendo 30 dias) e para a efetiva assinatura, que estabelecemos em 90 dias.	



O prazo de carência de juros permanece sendo o mesmo, para que haja isonomia entre todos os moradores, independentemente da data específica que venham a assinar a sua escritura.

2.2.1. Na hipótese de descumprimento injustificado do prazo acima definido, o(s) **MORADOR(ES)** ficará(ão) obrigado(s) ao pagamento de multa moratória equivalente a 5% (cinco por cento) do **VALOR DE COMPENSAÇÃO** sem prejuízo à atualização monetária e/ou incidência de juros.

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
2.2.2. Ultrapassado o prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da comunicação do registro do parcelamento em que se insere o IMÓVEL sem que tenha sido assinada, injustificadamente, a correspondente Escritura Pública, o(s) MORADOR(ES) ficará(ão) sujeito(s) à cobrança de honorários advocatícios equivalentes a 15% (quinze por cento) do VALOR DE COMPENSAÇÃO além de multa, atualização monetária e juros convencionados neste INSTRUMENTO .	2.2.2. Ultrapassado o prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da comunicação do registro do parcelamento em que se insere o IMÓVEL sem que tenha sido assinada, injustificadamente, a correspondente Escritura Pública, o(s) MORADOR(ES) ficará(ão) sujeito(s) à execução judicial do presente instrumento, acrescendo-se ao VALOR DE COMPENSAÇÃO , os honorários advocatícios equivalentes a 15% (quinze por cento) do VALOR DE COMPENSAÇÃO , além de multa, atualização monetária e juros convencionados neste INSTRUMENTO .
JUSTIFICATIVA: Como bem apontado por um morador a cobrança de honorários advocatícios deve estar atrelada a fato originador que a justifique. Na nova redação estamos deixando claro que a cobrança de honorários ocorrerá apenas na hipótese da UP ter que buscar judicialmente o cumprimento do contrato, no caso do morador não cumprir a obrigação de assinar sua escritura no prazo estabelecido.	

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS PROVIDÊNCIAS DA REGULARIZAÇÃO

3.1. Pelo presente **INSTRUMENTO**, a **UP** e o(s) **MORADOR(ES)** obrigam-se a reunir esforços objetivando a completa regularização do **IMÓVEL**. Para tanto:

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
a) a UP se obriga a assumir todas as providências e custos que lhe sejam atribuídos pelo Termo de Compromisso referido no preâmbulo deste INSTRUMENTO , bem como pelas licenças urbanísticas e ambientais emitidas pelo Poder Público necessários à regularização fundiária do parcelamento, ainda que tais custos ou providências devam ser executados após o registro do mesmo perante o Cartório de Imóveis, com exceção de obrigações incidentes no interior	a) a UP se obriga a assumir todas as providências e custos que lhe sejam atribuídos pelo Termo de Compromisso referido no preâmbulo deste INSTRUMENTO , bem como pelas licenças urbanísticas e ambientais emitidas pelo Poder Público necessários à regularização fundiária do parcelamento, ainda que tais custos ou providências devam ser executados após o registro do mesmo perante o Cartório de Imóveis, como por exemplo implantação de obras de infraestrutura, o pagamento de compensações ambientais, florestais e urbanísticas, o desenvolvimento de programas e o cumprimento de condicionantes ambientais diversos, a disponibilização de áreas para implantação de equipamentos públicos (como creches, escolas, postos de saúde, etc.), o desenvolvimento, a aprovação e o registro em Cartório de Registro de Imóveis dos projetos urbanísticos das dezenas de parcelamentos ali



	implantados, a abertura de matrículas individuais para cada um dos lotes e a sua transferência aos respectivos moradores. Ficam excetuadas das obrigações da UP as obrigações incidentes no interior do IMÓVEL .
JUSTIFICATIVA: A partir da sugestão de um morador, estamos detalhando melhor as obrigações assumidas pela UP no processo de regularização, decorrentes da legislação vigente, dos Termos de Compromisso Pela Regularização Fundiária, das licenças ambientais, etc. Todos esses custos são de responsabilidade da UP , mesmo que devam ser executadas após o registro.	

b) a **UP** se obriga a destinar áreas externas ao parcelamento em tela, para fins de suprimento de eventual déficit por áreas institucionais destinadas à instalação de equipamentos públicos;

c) a **UP** se obriga a manter à disposição do(s) **MORADOR(ES)**, em seu escritório, cópia de toda documentação referente ao processo de regularização, notadamente as licenças ambientais e urbanísticas emitidas pelo Poder Público para consulta, mediante agendamento prévio.

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
<i>[SEM CORRESPONDÊNCIA]</i>	Parágrafo único: Complementarmente, a UP manterá versões digitais disponíveis para download em seu website de todas as licenças e autorizações administrativas vigentes, programas e estudos ambientais aprovados, termos de compromisso assinados e vigentes, projetos urbanísticos registrados e projetos de infraestrutura aprovados.
JUSTIFICATIVA: Acatando sugestão recebida de um morador, vamos disponibilizar todos projetos e licenças vigentes em versão digital em nosso site. Queremos apenas esclarecer que em nosso escritório estará disponível “toda documentação referente ao processo de regularização”, incluindo as versões de projeto (inclusive as superadas), os ofícios trocados com o Governo, as propostas e os projetos protocolados e ainda sob análise das autoridades públicas, etc. Toda essa documentação pode ser consultada pelos moradores mediante agendamento, com os documentos oficialmente aprovados e vigentes disponibilizados no site.	

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
d) o(s) MORADOR(ES) assume(m) responsabilidade pela regularização das benfeitorias existentes no interior do IMÓVEL , incluindo construções, poços artesianos, fossas sanitárias, etc., assumindo, portanto, todos os custos de obras que devam eventualmente ser realizadas no interior do IMÓVEL , abstendo-se, desde já, de promover quaisquer construções no IMÓVEL em desacordo com a legislação vigente;	d) a UP não possui qualquer responsabilidade no interior do IMÓVEL , cabendo exclusivamente ao(s) MORADOR(ES) (i) a regularização das benfeitorias ali existentes, incluindo construções, poços artesianos, fossas sanitárias, etc., (ii) os custos de obras que devam eventualmente ser realizadas no interior do IMÓVEL , abstendo-se, desde já, de promover quaisquer construções no IMÓVEL em desacordo com a legislação vigente, (iii) o cumprimento das obrigações pecuniárias e tributárias associadas à ocupação e propriedade do IMÓVEL , tais como eventuais taxas condominiais e/ou associativas, IPTU, etc, e, (iv)



	a observação das restrições urbanísticas e ambientais incidentes no interior do IMÓVEL , decorrentes da lei ou de exigência do Poder Público;
JUSTIFICATIVA: Considerando as sugestões recebidas que evidenciaram que não estava totalmente claro que o IMÓVEL objeto do contrato era exclusivamente o lote (e não as construções em seu interior), optamos por deixar mais claras que tudo o que acontece “do lote para dentro” é responsabilidade do morador (uma vez que toda a regularização “do lote para fora” é responsabilidade da UP).	
Excluimos o item “f)” desta cláusula, que atribuía obrigações ao morador de forma genérica, gerando certa insegurança e, ao mesmo tempo, melhoramos a redação deste item para que ficasse mais claro até onde vai a responsabilidade do morador.	
Em síntese, as responsabilidades do morador são aquelas derivadas da propriedade de qualquer imóvel.	

e) para o caso da exigência de contrapartida a título de outorga onerosa, sejam elas em função do: (i) direito de construir; e/ou (ii) alteração de uso do **IMÓVEL**, o(s) **MORADOR(ES)**, fica(m) obrigado(s) a prestá-la na forma em que for determinado pelo Poder Público, de acordo com o artigo 168 e seguintes da LC 803/2009, estando a **UP** isenta de quaisquer responsabilidades a este título;

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
f) visando à preservação da qualidade de vida, da ordem urbana e do equilíbrio ambiental, o(s) MORADOR(ES) compromete(m)-se a observar e cumprir as obrigações decorrentes da Lei ou das licenças ambientais e/ou urbanísticas já emitidas ou que venham a ser emitidas pelo Poder Público e incidentes no interior do IMÓVEL ;	[ITEM EXCLUÍDO]
JUSTIFICATIVA: Excluimos o item “f)” desta cláusula, que atribuía obrigações ao morador de forma genérica, gerando certa insegurança e, ao mesmo tempo, melhoramos a redação do item “d)” para que ficasse mais claro até onde vai a responsabilidade do morador.	
Em síntese, as responsabilidades do morador são aquelas derivadas da propriedade de qualquer imóvel.	

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
[SEM CORRESPONDÊNCIA]	f) É responsabilidade do(s) MORADOR(ES) , por meio de entidade associativa que o represente no parcelamento ou não, o atendimento às exigências, procedimentos, prazos e especificações técnicas estabelecidas no Decreto 39.330/18 ou legislação que venha a substituí-lo para regularização do fechamento do parcelamento por meio de muros e guaritas e exercício do controle de acesso às áreas comuns internas aos muros, se houver. Fica estabelecido, nesse sentido, que o presente INSTRUMENTO não representa



	qualquer tipo de óbice ou restrição à manutenção dos muros e guaritas, abstendo-se a UP da tomada de qualquer medida judicial ou administrativa contrária ao fechamento (atual ou futuro) do parcelamento. Respeitada a legislação vigente, cabe à comunidade de moradores, sem participação da UP , a opção pelo fechamento ou não da área.
--	--

JUSTIFICATIVA: Atualmente, já é permitida a regularização fundiária do parcelamento com a manutenção dos muros, guaritas e da situação organizacional atual dos moradores, por força do Decreto n. 39.330/2018 do Distrito Federal, desde que atendidos alguns requisitos formais. De fato, esta garantia apenas pode decorrer de Lei e posturas governamentais que fogem à ingerência da **UP** e, seguindo sugestões dos moradores, queremos deixar claro que a **UP** não tem qualquer objeção à manutenção dos muros, guaritas e da qualidade de vida usufruída pelos moradores (devendo-se ressaltar que nem todos os parcelamentos atingidos por este edital são fechados).

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
<p>g) as obrigações assumidas pela UP no presente INSTRUMENTO – e conseqüentemente o VALOR DE COMPENSAÇÃO ora pactuado – não contemplam ônus, condicionantes ou contrapartidas que não tenham sido exigidas pelo Poder Público no processo de regularização até a data de publicação do EDITAL, devendo o custo adicional ao processo de regularização em virtude de eventual nova exigência decorrente de alteração na legislação, no contexto normativo vigente ou no entendimento do corpo técnico das autoridades públicas envolvidas, ser suportado pelo(s) MORADOR(ES). Na hipótese da UP se comprometer a cumprir tal exigência perante o Poder Público, o custo dela decorrente lhe será ressarcido pelo(s) MORADOR(ES) mediante assinatura de Termo Aditivo ao presente INSTRUMENTO que contemple a majoração do VALOR DE COMPENSAÇÃO no montante que lhe(s) couber(em).</p>	<p>g) as obrigações assumidas pela UP no presente INSTRUMENTO – e conseqüentemente o VALOR DE COMPENSAÇÃO ora pactuado – contemplam todos os ônus, condicionantes ou contrapartidas decorrentes da legislação vigente na data da publicação do EDITAL que tenham sido ou que venham a ser exigidas pelo Poder Público no processo de regularização do parcelamento em que se insere o IMÓVEL.</p>

JUSTIFICATIVA: De fato, a redação original não estava clara o suficiente e estamos ajustando a redação para que não haja dúvidas sobre este ponto tão importante ao contrato.

Todas as obrigações do processo de regularização são de responsabilidade da **UP**, sejam elas passadas ou futuras. Há várias obrigações decorrentes do processo de regularização que ocorrem após a publicação do edital e até após a própria regularização (por exemplo, as obras de infraestrutura), mas tudo isso continua sendo obrigação da **UP**, sem nenhum tipo de custo para o morador. Mesmo que alguma nova exigência venha a ser feita pelo Poder Público no futuro, o seu cumprimento é de responsabilidade da **UP**.



A única coisa que esta cláusula deveria ressaltar – e agora a nova redação está bem clara nesse ponto – é que a **UP** não pode se responsabilizar por custos ou obrigações decorrentes de novas leis que não existem hoje e venham a ser aprovadas no futuro.

Além disso, também estamos excluindo da cláusula o trecho a respeito de mudanças no “entendimento do corpo técnico das autoridades públicas envolvidas”, uma vez que estava apenas deixando a redação da cláusula mais confusa.

Da mesma forma, estamos excluindo a previsão de celebração de “Termo Aditivo”. Na remota hipótese de existir alteração legislativa, já está claro pelo restante da cláusula, que o ônus do atendimento dessa nova legislação não foi considerado na proposta da **UP** e, portanto, não pode ser dela exigido.

h) por fim, uma vez obtida a regularização do parcelamento, com a abertura de matrícula individual e específica do **IMÓVEL** e cumpridas as obrigações da **UP** estabelecidas nas alíneas anteriores, as responsabilidades atribuídas à mesma serão consideradas quitadas, ficando a **UP** isenta de cumprir novas exigências e obrigações que porventura venham a ser estabelecidas pelo Poder Público.

CLÁUSULA QUARTA – DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES

4.1. Pelo presente **INSTRUMENTO**, o(s) **MORADOR(ES)** declara(m), de forma irrevogável e irretroatável, sob pena de responsabilidade civil e criminal:

(i) que detém(êm) em nome próprio e com exclusividade, livre de ônus, disputas ou turbações de terceiros, a posse não precária do **IMÓVEL**;

(ii) que reconhecem ser a **UP** legítima proprietária do terreno onde está inserido o parcelamento e, por conseguinte, o **IMÓVEL**, em razão da matrícula registrada no 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal;

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
(iii) que ratifica(m) seu(s) estado(s) civil(s) declarado(s) no preâmbulo do presente INSTRUMENTO não tendo mantido convivência estável, duradoura, pública e contínua com qualquer pessoa, com objetivo de constituição de família, no período em que adquiriu(ram) a posse do IMÓVEL ou nele implantou(aram) eventuais benfeitorias; e,;	(iii) que ratifica(m) seu(s) estado(s) civil(s) declarado(s) no preâmbulo do presente INSTRUMENTO ; e,;

JUSTIFICATIVA: Nesta cláusula estamos apenas acatando sugestão de um morador, considerando que o contrato é regido pela boa-fé das partes, de modo que se presumem verdadeiras as declarações ali prestadas. Caso o morador se omita ou faça declarações falsas, será ele o responsável civil e criminalmente por eventuais danos à **UP** ou à terceiros (por exemplo seu ex-marido ou ex-esposa), podendo, inclusive, responder judicialmente por isso.



REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
(iv) que tem(têm) residência e recebe(m) correspondências no endereço constante do preâmbulo do presente INSTRUMENTO , como também são autorizadas a recebê-las, em seu(s) nome(s), quaisquer pessoas que estejam neste endereço, sendo certo que qualquer modificação de endereço deverá ser informada, por escrito, à UP , sob pena da(s) comunicação(ões) enviada(s) ao endereço indicado, ser(em) considerada(s) válida(s) e eficaz(es).	(iv) que tem(têm) residência e recebe(m) correspondências no endereço constante do preâmbulo do presente INSTRUMENTO , como também são autorizadas a recebê-las, em seu(s) nome(s), quaisquer pessoas que estejam neste endereço sob pena da(s) comunicação(ões) enviada(s) ao endereço indicado, ser(em) considerada(s) válida(s) e eficaz(es).
[SEM CORRESPONDÊNCIA]	Parágrafo único: Os MORADOR(ES) poderão solicitar modificação do endereço de correspondência, desde que o façam por escrito por meio de (i) correio eletrônico (<i>e-mail</i>) enviado ao endereço de contato disponibilizado no <i>site</i> da empresa, mediante confirmação de recebimento, ou (ii) carta protocolada na sede social da empresa.
JUSTIFICATIVA: A possibilidade de o morador fornecer o seu novo endereço através do endereço eletrônico disponibilizado no site da UP é uma facilidade que merece ser acrescida ao contrato.	

4.2. Por sua vez, a **UP**:

(i) em razão do disposto na Cláusula 4.1 item (i) acima, reconhece o(s) **MORADOR(ES)** como sendo o(s) possuidor(es) do **IMÓVEL**; e

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
(ii) declara, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que desconhece a existência de ônus, ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas ao IMÓVEL ou à área maior onde o mesmo se insere, exceção feita a eventuais litígios entre possuidores do loteamento e a UP e/ou seus respectivos antecessores.	(ii) declara, sob pena de responsabilidade civil e criminal, ser legítima proprietária do terreno onde está inserido o parcelamento e, por conseguinte, o IMÓVEL , em razão da matrícula registrada no 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal e que desconhece a existência de ônus, ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas ao IMÓVEL ou à área maior onde o mesmo se insere, exceção feita a eventuais litígios entre possuidores do loteamento e a UP e/ou seus respectivos antecessores.
JUSTIFICATIVA: Com o intuito de manter o equilíbrio contratual, a UP decidiu por acatar a sugestão do morador e alterar a cláusula 4.2, item (ii), incluindo expressamente que é civil e criminalmente responsável pela legitimidade de sua propriedade.	

4.3. Caso seja constatado qualquer vício ou falsidade em uma ou mais das declarações acima, a **PARTE** prejudicada ficará isenta de qualquer responsabilidade, ficando a **PARTE** infratora sujeita a reparar os danos patrimoniais sofridos pela **PARTE** prejudicada, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal que couber.

4.4. As **PARTES** declaram que dispuseram de tempo e de todos os esclarecimentos que julgaram necessários para compreender o contido no presente **INSTRUMENTO**, resolvendo, depois das análises e consultas que consideraram oportunas, celebrá-lo nos exatos termos aqui pactuados, em especial o contido nas cláusulas em destaque (negrito).



CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA DO PRESENTE INSTRUMENTO

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
<p>5.1. O presente INSTRUMENTO terá vigência de 05 (cinco) anos contados da presente data, podendo ser considerado cumprido e, portanto, resolvido antecipadamente, caso antes deste prazo seja regularizado o parcelamento em que se insere, com a consequente abertura de matrícula individualizada do IMÓVEL junto ao Cartório de Registro de Imóveis, e as PARTES logrem assinar a respectiva escritura (ou instrumento particular equivalente), conforme aqui previsto.</p>	<p>5.1. O presente INSTRUMENTO terá vigência de 05 (cinco) anos contados da presente data, podendo ser considerado cumprido e, portanto, resolvido antecipadamente, caso antes deste prazo seja regularizado o parcelamento em que se insere, com a consequente abertura de matrícula individualizada do IMÓVEL junto ao Cartório de Registro de Imóveis, e as PARTES logrem assinar a respectiva escritura (ou instrumento particular com efeitos de escritura pública, na forma do Art. 38 da Lei 9.514/97, quando solicitado pelo(s) MORADOR(ES) ou quando a lavratura da escritura pública estiver juridicamente obstaculizada) conforme aqui previsto.</p>
<p>JUSTIFICATIVA: Entendemos que a sugestão de moradores pela supressão do trecho “ou instrumento particular equivalente” desta cláusula. Entretanto, é preciso esclarecer que a substituição da escritura por instrumento particular é previsão legal e que é usada exclusivamente por necessidade de algum morador.</p> <p>Os casos em que tipicamente o morador opta pelo instrumento particular são: parcelamento em curto prazo (dispensando-se os custos de registro de alienação de fiduciária e da baixa da mesma alienação), obtenção de prazo para parcelamento do ITBI junto a Secretaria de Fazenda do DF, obtenção de prazo para renegociação de dívidas de IPTU, obtenção de prazo para negociação da venda do imóvel, visando transferência da escritura diretamente da UP ao comprador (reduzindo os custos de cartório, uma vez que é celebrada uma única escritura ao invés de duas), etc.</p> <p>Nesse espírito, a nova redação deixa expresso que a utilização do instrumento particular é decorrência da lei e que é utilizada apenas como exceção.</p>	

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
<p>5.1.1. Após a vigência de 01 (um) ano contado da presente data, sem que tenha ocorrido a efetiva regularização e respectivo registro do parcelamento onde se insere o IMÓVEL perante o cartório competente, o VALOR DE COMPENSAÇÃO será acrescido de juros de 12% (doze por cento) ao ano, sem prejuízo da atualização monetária.</p>	<p>[ITEM EXCLUÍDO]</p>
<p>JUSTIFICATIVA: A intenção original desta cláusula era estabelecer um mecanismo de aumento do valor de compensação na hipótese de demora na conclusão do processo de regularização, tendo em vista que os valores extremamente subsidiados oportunizados pelo edital só fazem sentido num cenário de conclusão rápida do processo.</p>	



Ainda que continuemos no intuito de regularizar o mais rápido possível, as diversas solicitações de exclusão desta cláusula estão muito bem justificadas, especialmente do ponto de vista de que o morador não tem responsabilidade ou capacidade de garantir que o governo cumpra a sua parte com a agilidade desejada por todos nós.

Sendo assim, tendo em vista a nossa intenção de realmente construir uma oportunidade justa e equilibrada, para que possamos “virar a página” definitivamente, optamos por excluir a cláusula integralmente.

5.2. Caso esgotado o prazo de vigência acima estabelecido, as **PARTES**, em consenso, poderão renovar o prazo de vigência ora convencionado, mediante aditivo contratual, mantendo-se as mesmas condições aqui acordadas.

CLÁUSULA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Na hipótese do(s) **MORADOR(ES)** pretender(em) vender, ceder ou de qualquer maneira alienar a terceiro a posse do **IMÓVEL**, os direitos e deveres advindos do presente **INSTRUMENTO** poderão ser concomitantemente cedidos ao adquirente pelo(s) **MORADOR(ES)**, mediante a prévia e expressa anuência da **UP**, que não poderá negá-la, caso, cumulativamente: (i) o(s) **MORADOR(ES)** esteja(m) em dia com as obrigações assumidas através do presente **INSTRUMENTO**; e (ii) o pretenso cessionário se sub-rogue em todas as obrigações aqui assumidas pelo(s) **MORADOR(ES)**;

6.2. A eventual tolerância por qualquer dos contratantes quanto ao exato cumprimento das obrigações aqui pactuadas não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste **INSTRUMENTO**, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

6.3. Uma vez aprovado o projeto de regularização do parcelamento em que se insere o **IMÓVEL**, mediante publicação do correspondente decreto de aprovação pelo Governo do Distrito Federal, o presente **INSTRUMENTO** passará a vigorar em caráter irrevogável e irretroatável.

6.3.1. Enquanto não atingida a condição estabelecida no caput, o(s) **MORADOR(ES)** terão o direito de desistir do acordo ora entabulado e solicitar a rescisão do presente instrumento, contanto que o façam por meio de correspondência (i) solicitando expressamente a “rescisão” do presente **INSTRUMENTO**, (ii) assinada por todos os signatários do presente **INSTRUMENTO**, (iii) que identifique claramente o **IMÓVEL**, e (iv) protocolada na sede da **UP** dentro do prazo supra estabelecido.

6.3.2. Não será exigido do(s) **MORADOR(ES)** que apresentarem o pedido de rescisão supra referido a apresentação de qualquer tipo de justificativa, de forma que, cumprido o procedimento e o prazo estabelecidos a rescisão estará consolidada independentemente da vontade da **UP**.

6.3.3. A rescisão do presente **INSTRUMENTO** pelo(s) **MORADOR(ES)** prevista nas cláusulas anteriores não acarretará em qualquer tipo de multa ou penalidade para os mesmos.

6.3.4. Na hipótese de rescisão do presente **INSTRUMENTO** pelo(s) **MORADOR(ES)**, nos termos das cláusulas anteriores, a **UP** não estará obrigada a manter a proposta, os valores, os descontos, as condições, as obrigações e/ou os benefícios estabelecidos no **EDITAL** e/ou no presente **INSTRUMENTO** perante os **MORADOR(ES)**, de tal forma que a posterior regularização do **IMÓVEL** dependerá do interesse das **PARTES**, que não é, em nenhuma hipótese, assegurado neste momento.

6.4. O presente **INSTRUMENTO** será considerado resolvido, não produzindo qualquer de seus efeitos, na hipótese de indeferimento pelo Governo do Distrito Federal do processo de regularização fundiária do parcelamento no qual se insere o **IMÓVEL**.

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
[SEM CORRESPONDÊNCIA]	6.5. Na hipótese de haver compromisso pela regularização celebrado entre as Partes anteriormente à publicação do EDITAL , a assinatura do presente INSTRUMENTO indica a opção do(s) MORADOR(ES) (assegurada pelos itens 1.8, 1.9 e 1.10 do EDITAL) de migrar para as condições aqui pactuadas, ficando o



	instrumento anterior automaticamente revogado.
<p>JUSTIFICATIVA: Nesta cláusula estamos acatando sugestão de morador de forma a acomodar moradores que já tenham acordo prévio com a UP e que tenham optado por migrar para as condições ofertadas no edital. Note-se que moradores nessa situação não precisam assinar o novo contrato e estão automaticamente contemplados pelas condições do edital, se lhe forem mais benéficas. Mesmo que não formalizem essa migração, portanto, os moradores poderão, no dia da sua escritura, escolher se querem continuar com as condições e valores do seu primeiro contrato ou se preferem migrar para a proposta do edital.</p> <p>A redação inserida deixa apenas mais claro que o morador pode optar por migrar para o novo contrato sem ter que aguardar a escritura, na forma já garantida pelo EDITAL nos itens 1.8. 1.9 e 1.10.</p>	

REDAÇÃO ORIGINAL	NOVA REDAÇÃO
<i>[SEM CORRESPONDÊNCIA]</i>	6.6. Em caso de divergência objetiva entre as condições estabelecidas no EDITAL e no presente INSTRUMENTO prevalecerá a redação mais benéfica ao(s) MORADOR(ES).
<p>JUSTIFICATIVA: Apesar do edital ter previsto que na hipótese de divergência entre as suas disposições e as cláusulas do contrato (que ainda estava sujeito a alterações no dia da publicação do edital) prevaleceria o contrato, achamos pertinente a sugestão recebida de alterar essa regra, para que, havendo divergência, prevaleça a redação mais benéfica ao morador.</p>	

CLÁUSULA SÉTIMA – DO FORO

7.1. Fica eleito o foro da situação do **IMÓVEL** para dirimir eventuais dúvidas ou lides provenientes deste **INSTRUMENTO**, renunciando as **PARTES** a qualquer outro.

E por estarem assim, justas e contratadas, assinam o presente **INSTRUMENTO** em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo nomeadas.

Além das alterações acima indicadas, foram acatadas outras duas sugestões de moradores. A primeira delas a respeito da substituição da palavra “Rúbrica” no rodapé das páginas do contrato “Rubrica”, sua grafia correta de acordo com o padrão culto da Língua Portuguesa. A segunda a respeito da possibilidade de disponibilização de minuta para preenchimento eletrônico (em oposição à versão com “quadrinhos” para impressão e preenchimento manual). A equipe da UP está desenvolvendo tal versão para disponibilização para download no site links.up.bsb.br/mediacao2019 nos próximos dias.



JUSTIFICATIVAS DE NÃO ACATAMENTO

Listadas a seguir estão todas as sugestões de alteração do contrato, encaminhadas por moradores e interessados, que não foram acatadas pela equipe da Urbanizadora Paranoazinho no desenvolvimento da versão final acima consolidada. Cada sugestão está acompanhada da respectiva justificativa de não acatamento.

Em alguns casos, múltiplas sugestões eram similares, de forma que foram agrupadas aqui, recebendo a mesma justificativa de não acatamento.

SUGESTÃO MORADOR	JUSTIFICATIVA
1.1 Sugiro que essa cláusula seja retirada da minuta.	Após a assinatura do contrato ficaremos na dependência de o GDF baixar um decreto regularizando o condomínio, para darmos andamento às negociações e pagarmos o valor estipulado. Nós não sabemos quando o GDF baixará o decreto e o valor será corrigido, sendo isso uma "punição" aos adquirentes por um motivo alheio à sua vontade.
1.1.1 A cláusula não deveria prever reajuste do valor a partir da data de publicação do Edital.	[NÃO APRESENTADA]

Justificativa de não acatamento:

A correção monetária visa preservar o valor de compensação em razão da alteração do valor da moeda ao longo do tempo (inflação), não representando alteração do equilíbrio contratual. Não por outro motivo, designa-se como "correção" monetária.

Não obstante, levando em consideração os pedidos apresentados pelos moradores, optamos por substituir o índice de correção, pelo IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, que tipicamente é inferior ao IGPM - Índice Geral de Preços de Mercado.

SUGESTÃO MORADOR	JUSTIFICATIVA
(RETIRAR TODO O ITEM 1.2.4.1. A manifestação judicial referida na cláusula acima deverá ser realizada por advogado constituído pelo(s) MORADOR(ES) . Na hipótese do(s) MORADOR(ES) não possuir(em) advogados constituídos para tanto, poderá(ão) optar por outorgar procuração a advogado indicado pela UP , contratado às expensas desta última, com poderes limitados e exclusivos ao cumprimento da obrigação em questão.)	[NÃO APRESENTADA]

Justificativa de não acatamento:

A manifestação da Partes em eventual processo judicial em andamento deverá ser realizada exclusivamente por advogado, por exigência legal do Estatuto da Advocacia (Lei 8.906/1994).



A representação do morador por advogado indicado pela UP é apenas um benefício gratuito oferecido aos moradores que não quiserem procurar e contratar um advogado diretamente. De forma alguma é uma imposição ou obrigação do morador, que poderá contratar outro profissional da sua confiança.

Por fim, como descrito na parte final da cláusula, caso o Morador opte por ser representado por advogado indicado pela UP, os poderes desta representação são limitados ao fim que se destina e os custos decorrentes desta contratação são arcados exclusivamente pela UP.

SUGESTÃO MORADOR	JUSTIFICATIVA
6.6. Será concedido desconto de 30% sobre o VALOR DE COMPENSAÇÃO para IMÓVEL localizado no Condomínio Jardim Europa (URB 129/09 processo SEI 030.004.836/90).	<p>SUGESTÃO DE ALTERAÇÃO: Incluir item que concede desconto de 30% no valor de lotes do "Condomínio Jardim Europa I".</p> <p>JUSTIFICATIVA (com base no equilíbrio contratual e nas melhores práticas de mercado):</p> <p>Moradores do "Condomínio Jardim Europa I" com poder aquisitivo inferior em comparação aos demais da área do Grande Colorado. Isto está refletido: - na metragem dos lotes em que a maioria não ultrapassa 370 metros quadrados; - na estrutura das áreas comuns; - no aspecto visual em geral das construções.</p> <p>A princípio a UP é livre para incluir no contrato descontos e/ou majorações não previstas no edital.</p> <p>A concessão de desconto devido a essas particularidades com certeza irá agilizar a adesão ao contrato no "Condomínio Jardim Europa I" em particular.</p>

Justificativa de não acatamento:

Um dos princípios do processo de mediação e, por conseguinte, das condições do edital foi a proporcionalidade e isonomia entre os diferentes parcelamentos da região, de forma que a concessão de um benefício exclusivo ao Jardim Europa seria injustificável.

Vale ressaltar que a metragem inferior citada pelo morador já implicará naturalmente em um Valor de Compensação menor, uma vez que o mesmo é proporcional à área do lote. Uma rápida simulação pelo simulador disponibilizado pela UP (links.up.bsb.br/mediacao2019) mostra que o valor de compensação de um lote de 370 metros quadrados no Jardim Europa será de R\$ 50.501,30, valor muito inferior a qualquer outro processo de regularização no Distrito Federal.

Mas o morador ainda terá a oportunidade de reduzir esse valor em 15% se fizer opção pelo pagamento à vista ou se financiar o pagamento pela linha disponibilizada pelo BRB.



SUGESTÃO MORADOR	JUSTIFICATIVA
1.2.3.1 Não podendo se fazer representar nas assembleias e reuniões acima descritas, o(s) MORADOR(ES) poderão solicitar que a UP os represente, desde que, cumulativamente: (i) a representação seja solicitada à UP com antecedência de 5 (cinco) dias úteis em relação à data da aludida reunião, (ii) tal representação seja permitida pelos dispositivos legais, normativos e regimentais aplicáveis, e (iii) seja outorgada procuração ao representante indicado pela UP com antecedência de 24 (vinte e quatro) horas em relação à data e hora da aludida reunião. A UP aceitando representar o MORADOR em assembleias e reuniões acima citadas, assumirá total responsabilidade sobre eventuais prejuízos financeiros ou quaisquer outros que possam ser arbitrados pela administração do condomínio contra o MORADOR decorrentes desta representação. Ocorrendo este fato, a UP fornecerá de forma não onerosa ao MORADOR , todo apoio, inclusive jurídico se necessário.	É de conhecimento da UP o posicionamento de algumas administrações acerca de criar dispositivos que possam inibir e/ou encabular moradores que tendem a apoiar ações cuja intenção e a resolução das questões sobre regularização.

Justificativa de não acatamento: O objetivo das cláusulas 1.2.3 e 1.2.3.1 da minuta original era estabelecer que o voto do morador nas assembleias não fosse contrário às disposições do contrato. Na linha do já apresentado neste relatório, foram contempladas alterações nas referidas cláusulas para deixar mais claro que a eventual representação em assembleias pela UP é mera opção ao morador que, impossibilitado de comparecer em uma dada assembleia, tiver interesse de fazer valer seu voto em consonância com as disposições estabelecidas neste contrato.

Nesses casos, a participação de procurador do morador na assembleia, ainda que indicado pela UP, não tem porque gerar prejuízos ao morador, seja em decorrência de retaliações cometidas pelas Associações, ou por qualquer outra razão. Menos ainda é possível estabelecer responsabilidade ou solidariedade da UP em relação a eventual ônus sofrido pelo morador nesse tipo de situação, uma vez que a empresa não tem qualquer ingerência sobre o eventual fato gerador de tal prejuízo.

SUGESTÃO MORADOR	JUSTIFICATIVA
"3.1. g) as obrigações assumidas pela UP no presente INSTRUMENTO - e consequentemente o VALOR DE COMPENSAÇÃO ora pactuado - não contemplam ônus, condicionantes ou contrapartidas que não tenham sido exigidas pelo Poder Público no processo de regularização até a data de publicação do EDITAL , devendo o custo adicional ao processo de regularização em virtude de eventual nova exigência decorrente de alteração na legislação, no contexto normativo vigente ou no entendimento do corpo técnico das autoridades públicas envolvidas, ser suportado pelo(s) MORADOR(ES) . Nesse caso será realizada assembleia para eleição de no mínimo 2 representantes por parcelamentos/condomínios para compor grupo de representantes dos moradores para fins de representar perante órgãos responsáveis pelas exigências, acompanhar	"SUGESTÕES DE ALTERAÇÕES: Sugiro que nos casos da letra ""g"" do item 3.1., em que exista o custo adicional ao morador, que seja prevista no contrato a realização assembleia para eleição de no mínimo 2 representantes por parcelamentos/condomínios para compor grupo de representantes dos moradores para fins de representar perante órgãos responsáveis pelas exigências, acompanhar detalhamento das exigências, custos e propostas de encaminhamentos para votação de todos os moradores contratantes com a finalidade de aprovar entidades ou empresas executoras das exigências e dos valores a elas serem pagos. JUSTIFICATIVA (com base na segurança jurídica, no equilíbrio contratual, nas melhores práticas de mercado e/ou na clareza da redação):



<p>detalhamento das exigências, custos e propostas de encaminhamentos para votação de todos os moradores contratantes com a finalidade de aprovar entidades ou empresas executoras das exigências e dos valores a elas serem pagos. Na hipótese da UP ser a escolhida pelos moradores para cumprir tal exigência perante o Poder Público, o custo dela decorrente lhe será ressarcido pelo(s) MORADOR(ES) mediante assinatura de Termo Aditivo ao presente INSTRUMENTO que contemple a majoração do VALOR DE COMPENSAÇÃO no montante que lhe(s) couber(em)."</p>	<p>Se os custos adicionais referentes à letra "g" do item 3.1. serão suportados pelos moradores, natural que estes sejam consultados para escolha das entidades/empresas que irão realizar as exigências, assim como pela definição e aprovação dos valores.</p> <p>Pela garantia da lisura e transparência do processo de realização das exigências, não há problema algum em a UP consultar previamente os moradores, para que estes escolham entre opções de encaminhamento para a realização e tenha o detalhamento prévio dos custos envolvidos. Assim procedendo, evita-se litígios de contestação posteriores e incentiva-se a adesão ao contrato uma vez que existe a possibilidade de custos adicional, mas este não será pago por meio de um cheque assinado em branco ao portador."</p>
--	---

Justificativa de não acatamento: A redação original desta cláusula não estava clara o suficiente e ajustamos a redação para que não haja dúvidas sobre este ponto tão importante ao contrato (vide alteração e justificativa mais acima neste mesmo relatório).

Com a alteração contemplada na minuta, torna-se desnecessária a proposta apresentada pelo morador em referência, na qual sugere mecanismo de participação da comunidade na contratação das empresas responsáveis pela execução das obras ou contrapartidas adicionais.

SUGESTÃO MORADOR	JUSTIFICATIVA
CONSIDERANDO que as PARTES têm interesse mútuo em compor amigavelmente seus direitos e obrigações, mediante concessões recíprocas, (RETIRAR: objetivando encerrar e/ou prevenir litígios), na forma deste instrumento.	As sugestões de alteração visam tornar o acordo mais justo tendo em vista que se trata de um acordo de forma a pacificar quaisquer conflitos de forma pacífica e amistosa e desta forma não prejudicar os Morador(es).

Justificativa de não acatamento: O encerramento e prevenção de novos litígios é indispensável à efetiva regularização fundiária do IMÓVEL, inerente ao espírito conciliatório que deve motivar UP e MORADOR na assinatura do presente contrato.

SUGESTÃO MORADOR	JUSTIFICATIVA
Nos campo de de identificação do morador não detalha os confrontantes do imóvel. Deveria ser especificado com quais unidades faço confronto.	Para evitar futuros questionamento da real localização do imóvel.

Justificativa de não acatamento: Não há necessidade de identificação dos confrontantes do IMÓVEL no contrato. Isso porque, o projeto urbanístico aprovado pelo Governo do Distrito Federal já considera as confrontações que, por consequência, serão igualmente refletidas na abertura das matrículas individualizadas.



SUGESTÃO MORADOR	JUSTIFICATIVA
6.5. Será concedido desconto de 30% sobre o VALOR DE COMPENSAÇÃO para IMÓVEL localizado até 200 (duzentos) metros de linha de alta tensão (acima de 50 kV).	<p>SUGESTÃO DE ALTERAÇÃO: Incluir item que concede desconto de 30% no valor de lotes localizados até 200 metros de rede de alta tensão (acima de 50 kV).</p> <p>JUSTIFICATIVA (com base no equilíbrio contratual e nas melhores práticas de mercado):</p> <p>Lotes a até 200 metros de linhas de alta tensão deveriam ter valor diferenciado, pois é comum a sua desvalorização na ordem de 30%.</p> <p>A princípio a UP é livre para incluir no contrato descontos e/ou majorações não previstas no edital.</p> <p>Passa pelo Cond. "Jardim Europa I" rede de energia elétrica: $(3*34,5kV)+(2*128kV)=358$ kV, o que representa sete vezes o valor mínimo de classificação de rede de alta tensão.</p> <p>Seguem abaixo dados de referência:</p> <p>-----</p> <p>Fonte: https://pt.m.wikipedia.org/wiki/Alta_tens%C3%A3o</p> <p>"(...) Em sistemas elétricos de potência, normalmente utilizam-se os termos baixa tensão (BT) para valores inferiores a 1000 V, média tensão (MT) para valores entre 1000 V e 50 kV, alta tensão (AT) para valores entre 50 kV e 230 kV, extra-alta tensão (EAT ou EHV) para tensões entre 230 e 750 kV e ultra-alta tensão (UAT ou UHV) para as tensões superiores a 750 kV (faixa esta muito pouco utilizada)."</p>

Justificativa de não acatamento: Em atenção ao princípio da isonomia, não é possível acatar a sugestão proposta pelo morador, atribuindo-lhe um valor diferenciado dos demais. Vale ressaltar que os valores propostos no edital são extremamente subsidiados e não têm relação necessariamente com o valor de mercado do imóvel, sujeito a uma série de outros fatores além da proximidade com a linha de alta tensão.

SUGESTÃO MORADOR	JUSTIFICATIVA
Sugiro alteração no subitem 2.2.1 da Cláusula Segunda, o qual passará a ter a seguinte redação: 2.2.1. Na hipótese de descumprimento injustificado do prazo acima definido, o(s) MORADOR(ES) ficará(ão) obrigado(s) ao pagamento de multa moratória equivalente a 2% (dois por cento) do VALOR DE COMPENSAÇÃO sem prejuízo à atualização monetária e/ou incidência de juros.	<p>A cobrança de multa moratória de 5% (cinco por cento) é ilegal, porque a lei estipula que está não poderá ser superior a 2% (dois por cento), conforme dispõe o § 1º do art. 52 do Código do Consumidor, que assim estabelece:</p> <p>"As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação".</p>

Justificativa de não acatamento: O contrato em tela não é regulado pelo Código de Proteção e Defesa do Consumidor - Lei 8.078/90, uma vez que a regularização fundiária não é relação de "consumo" entre a UP e o morador. O que se tem é um processo de composição amigável visando a eliminação de sobreposição de direitos de posse e propriedade, em área implantada em desconformidade urbanística, ambiental,



fundiária, etc. Ou seja, é uma relação contratual complexa, totalmente diferente de uma relação puramente consumerista.

UP não se enquadra, sequer, na definição de "fornecedor" descrita no artigo 3º do CDC.

Além disso, a restrição quanto aos juros moratórios trazida pelo morador, não se aplica ao caso concreto, eis que o artigo 52 do Código Defesa do Consumidor se restringe a produtos ou serviços que envolvam outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor.

A previsão contratual em questão está em harmonia com a Lei 10.406/2002 (Código Civil), notadamente quanto ao estabelecido pelo artigo 392 e seguintes e, por isso, está mantida a redação original do contrato nesses pontos

SUGESTÃO MORADOR	JUSTIFICATIVA
Cláusula 3.1- Ratificar, pois não são as partes que são obrigadas a promover a transferência da propriedade definitiva do imóvel, mas, sim, a UPSA que fica responsável pela transferência definitiva para nós moradores;	A alteração da proposta acima é para que fique um documento com mais clareza e precisão, tendo em vista que a boa-fé é elemento essencial para que se possa realizar um contrato. No entanto, na elaboração de um contrato deve haver um equilíbrio contratual e deve ficar claro os direitos e deveres de ambas as partes.

Justificativa de não acatamento: A título de esclarecimento, o item 3.1 elenca as "Providências da Regularização" destacando as obrigações assumidas pela UP dentro do processo de regularização, ficando a cargo do morador apenas a obrigação de regularizar as construções existentes no interior do IMÓVEL, sobre as quais a UP não tem qualquer ingerência.

A garantia e segurança solicitada pelo Morador já está contemplada no contrato, na cláusula 1.1.1. alínea "a", a saber: "a) Ficará a UP obrigada a transferir ao(s) MORADOR(ES) o título de propriedade do IMÓVEL por meio de Escritura Pública de Compra e Venda a ser registrada no 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal;"

SUGESTÃO MORADOR	JUSTIFICATIVA
1.1. O presente INSTRUMENTO tem por objeto a transação de direitos relativamente ao IMÓVEL descrito no preâmbulo acima, nos termos da mediação realizada junto ao GDF e refletidos no EDITAL , obrigando UP e MORADOR(ES) ao cumprimento das obrigações ora convencionadas, sendo certo, porém, que o pagamento e as obrigações do(s) MORADOR(ES) relacionadas a tal pagamento apenas poderão ser exigidas após a entrega pela UP ao MORADOR da escritura pública registrada na matrícula do IMÓVEL perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.	No direito brasileiro, só o registro da escritura transmite a propriedade (Segundo o professor e advogado especializado em direito imobiliário Antônio César da Silva, do escritório Magalhães, Silva & Viana – Sociedade de Advogados).
1.1.1. Desta forma, a partir da data em que ocorrer a entrega pela UP ao MORADOR da escritura pública registrada na matrícula individual do IMÓVEL , as PARTES ficarão obrigadas a cumprir as disposições do presente INSTRUMENTO , especialmente.	No direito brasileiro, só o registro da escritura transmite a propriedade (Segundo o professor e advogado especializado em direito imobiliário Antônio César da Silva, do escritório Magalhães, Silva & Viana – Sociedade de Advogados).



Justificativa de não acatamento: Quando o pagamento for realizado à vista, a escritura indicará que o valor já foi quitado pelo morador no mesmo ato. Essa escritura pode então ser levada a registro (pelo morador ou, como é comum, pelo próprio tabelião que lavrou a escritura) perante o 7º Ofício de Registro de Imóveis consolidando o registro da compra e venda realizada e, por conseguinte, da propriedade transmitida pela UP ao morador. Nesses casos, portanto, a formalização do ato de compra e venda entre UP e morador somente poderá ocorrer mediante o pagamento do Valor de Compensação

Quando o pagamento é feito à prazo, o morador lavra a escritura sem ter que realizar qualquer pagamento à UP no mesmo ato. Nesses casos, a escritura conterá as cláusulas regulando o financiamento e a alienação fiduciária do imóvel em favor do credor (que pode ser a UP, o BRB ou outro agente de financiamento) como forma de garantia. A escritura então é levada a registro e o morador paga as parcelas nas datas previstas no financiamento.

Ambos os cenários citados acima são idênticos à prática comum no mercado imobiliário, o procedimento é idêntico para qualquer aquisição de imóvel.

SUGESTÃO MORADOR	JUSTIFICATIVA
5.1 A validade do contrato não deve ficar restita somente a entrega da escritura definitiva do imóvel, deve ser levado em conta também a entrega de todas as infraestruturas dentro e fora do condomínio exigidas no processo de regularização.	Desta forma a validade do contrato abrange tanto o processo de regularização quanto da implantação da infraestrutura acordada na regularização.
5.1 O presente INSTRUMENTO terá vigência por prazo indeterminado, sendo resolvido com a assinatura, pelas partes, da escritura relativa ao IMÓVEL , conforme aqui previsto.	Justificativa: Dado o interesse mútuo das partes em concretizar o objeto do presente contrato, desnecessária a previsão contratual de cláusula referente a prazo de vigência, bem como injustificada, dado que o MORADOR terá obrigações a serem cumpridas por todo o período de vigência na expectativa de que o mesmo se cumpra nas condições e formas acordadas.
5.2. RETIRAR TODA A CLÁUSULA DO INSTRUMENTO PARTICULAR	O MORADOR NÃO APRESENTOU JUSTIFICATIVA
5.1. O presente INSTRUMENTO terá (ALTERAR: sua vigência contado da presente data até o efetiva regularização com a abertura das matrículas individualizadas do IMÓVEL , quando será efetivado o pagamento da compensação pelo MORADOR(ES) (RETIRAR: pagamento considerando o pelo prazo entre de 05 (cinco) anos contados da presente data, podendo ser 226 considerado cumprido e, portanto, resolvido antecipadamente, caso antes deste prazo seja regularizado o 227 parcelamento em que se insere, com a consequente abertura de matrícula individualizada do IMÓVEL) junto ao 228 Cartório de Registro de Imóveis, e as PARTES logrem assinar a respectiva escritura (ou instrumento particular 229 equivalente), conforme aqui previsto.	As sugestões de alteração visam tornar a acordo mais justo tendo em vista que se trata de um acordo de forma a pacificar quaisquer conflitos de forma pacífica e amistosa e desta for não prejudicar os Morador(es).
5.2. Caso esgotado o prazo de vigência (RETIRAR: acima estabelecido), as PARTES, em consenso, poderão renovar o prazo de vigência ora convencionado, mediante aditivo contratual, mantendo-se as mesmas condições aqui acordadas.	As sugestões de alteração visam tornar a acordo mais justo tendo em vista que se trata de um acordo de forma a pacificar quaisquer conflitos de forma pacífica e amistosa e desta for não prejudicar os Morador(es).



Justificativa de não acatamento: O presente contrato tem como objeto a transferência da propriedade do IMÓVEL pela UP ao Morador após a abertura da matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis e estabelece prazo de 5 anos para que isso se concretize.

Não há motivos para achar que o processo leve todo esse prazo, uma vez que os procedimentos de regularização estão completamente estabelecidos e que existe um compromisso do GDF, decorrente do processo de mediação, de dar celeridade às aprovações na região da Paranoazinho.

A única possibilidade de não se atingir a regularização em tão alongado prazo é a incidência de algum fato de força maior que foge do controle das partes e, nesse caso, para garantir a segurança jurídica e o equilíbrio contratual, é razoável prever a sua rescisão.

Note-se que apenas o morador tem a prerrogativa de desistir do acordo a qualquer momento (antes da regularização). Uma vez assinado o contrato, a UP está vinculada às obrigações, custe o que custar.

Por fim, é importante esclarecer que algumas obrigações decorrentes do processo de regularização, como a realização das obras de infraestrutura, a disponibilização de áreas para equipamentos públicos, o pagamento das compensações ambientais e outras, são assumidas e garantidas pela UP junto ao Governo do Distrito Federal em instrumentos jurídicos próprios e asseguradas por disposição legal, na forma da Lei 6.766/79, de forma que a empresa continua obrigada à realização de tais investimentos, independentemente da vigência do contrato.

SUGESTÃO MORADOR	JUSTIFICATIVA
1.1.1 C - EXCLUIR POR COMPLETO DO INSTRUMENTO PARTICULAR	item genérico. Não há necessidade. Na hipótese de manter a cláusula, há que se textualizar que prazos e condições são estas.

Justificativa de não acatamento: Não haveria ganho jurídico em se reproduzir os termos do edital no contrato. O edital, publicado no Diário Oficial do DF em 11 de junho de 2019, é público e imutável, de tal forma que o único efeito de reproduzir todas as condições ali estabelecidas no contrato teriam o único efeito de tornar o contrato mais extenso.

SUGESTÃO MORADOR	JUSTIFICATIVA
Sugiro a exclusão do inciso (ii) do item 4.1 da Cláusula Quarta, que tem a seguinte redação: (ii) que reconhecem ser a UP legítima proprietária do terreno onde está inserido o parcelamento e, por conseguinte, o IMÓVEL , em razão da matrícula registrada no 7o Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal;	O morador não pode declarar que reconhecem ser a UP legítima proprietária do terreno onde está inserido o parcelamento e, por conseguinte, o IMÓVEL , porque ele comprou o seu lote e pagou, acreditando ser o vendedor, que não fora a UP , o legítimo proprietário do parcelamento e consequentemente do imóvel que adquira de boa-fé. Quem lhe garante que não está mais uma vez sendo enganado. Por isso esse dispositivo não deve constar do contrato, poderá sim, se achar relevante, ser inserido na Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel.



4.1. Pelo presente INSTRUMENTO , o(s) MORADOR(ES) declara(m), de forma irrevogável e irretroatável, 196 sob pena de responsabilidade civil e criminal:(INCLUIR: salvo o contido no item 6.3).	[NÃO APRESENTADA]
(RETIRAR:)4.1. (ii) que reconhecem ser a UP legítima proprietária do terreno onde está inserido o parcelamento e, por 200 conseqüente, o IMÓVEL , em razão da matrícula registrada no 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito 201 Federal	[NÃO APRESENTADA]

Justificativa de não acatamento: O reconhecimento da propriedade da UP, pelo morador, é premissa contratual indispensável, na medida em que somente quem detém a propriedade poderá assumir a obrigação de outorgar escritura pública pelo qual transferirá a propriedade ao morador. De igual modo, é premissa contratual o reconhecimento da posse do morador, pela UP (conforme alínea "I" da cláusula 4.2), na medida em que somente quem declara possuir o imóvel estará legitimado a receber a mesma escritura pública a ser outorgada pela UP.

Vale lembrar que o morador pode desistir do contrato, sem quaisquer ônus, até que tenha a garantia de regularização do parcelamento em que se insere o imóvel mediante publicação do decreto de regularização, conforme cláusula 6.3.

SUGESTÃO MORADOR	JUSTIFICATIVA
Cláusula 3.1- h- Só será considerada quitada as responsabilidades da UPSA , quando a UPSA registrar esse documento na matrícula do imóvel.	A alteração da proposta acima é para que fique um documento com mais clareza e precisão, tendo em vista que a boa-fé é elemento essencial para que se possa realizar um contrato. No entanto, na elaboração de um contrato deve haver um equilíbrio contratual e deve ficar claro os direitos e deveres de ambas as partes.

Justificativa de não acatamento: Não é juridicamente possível registrar este contrato na matrícula. Apenas a escritura pública, que é o documento jurídico que efetivamente transferirá a propriedade do lote ao morador, é que pode ser registrada.

Assim sendo, exatamente como já está previsto no contrato, as obrigações e responsabilidades da **UP** assumidas serão consideradas quitadas uma vez obtida a regularização do parcelamento, a abertura individual e específica do lote e a assinatura da Escritura Pública.



LISTA INTEGRAL DE SUGESTÕES RECEBIDAS

ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
1.1.1., "B"	1.1.1., "B" - b) O(s) MORADOR(ES) ficará(ão) obrigado(s) a pagar à UP o VALOR DE COMPENSAÇÃO definido no EDITAL, reajustado a partir da data do efetivo registro do parcelamento no cartório competente pelo Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (doravante "IGPM-FGV") ou outro que por Lei o substitua, até a data do efetivo pagamento.	Sugiro que o reajuste do valor pactuado na mediação e divulgado no edital seja somente reajustado, após os registros cartorários necessários, não considerando justo com o MORADOR que este valor seja reajustado a partir de agora (publicação do EDITAL) até a UPSA providenciar o registro no cartório, levando o MORADOR a arcar com compensações financeiras por um prazo que não tem qualquer possibilidade de controle ou ação perante os órgãos competentes.	ESCLARECIDA E APRESENTADA SOLUÇÃO INTERMEDIÁRIA
Não há	Acréscimo - 6.5 - Caso as PARTES tenham celebrado instrumento particular de regularização anterior ao presente e os registros pertinentes não tenham sido formalizados juntos aos órgãos competentes, fica aqui estabelecido o distrato dos contratos anteriores, passando a valer somente o presente instrumento, a título de regularização do IMÓVEL aqui definido.	A cláusula tem por objetivo garantir o distrato dos contratos anteriores firmados entre UPSA e MORADOR, durante as tratativas anteriores à mediação do governo e realizadas diretamente entre as partes.	SIM
Não há	ressaltado que a organização em condomínios fechados permanecerá, de modo que não haverá mudança na estrutura organizada atualmente.	Da maneira que está escrito o contrato, causa insegurança quanto ao futuro do condomínio fechado, não expõe as peculiaridades da região em relação à manutenção da situação organizacional.	SIM
Não há	E, inserir a situação do parcelamento via BRB em que serão oferecidos 15% de desconto também como no pagamento a vista, conforme informado em vários meios de comunicação e por atendentes da UP por telefone.	Em relação ao parcelamento via BRB, não consta nada a respeito da facilidade de fazer através dele, o que foi amplamente divulgado.	SIM
1.2.3.	1.2.3. O(s) MORADOR(ES) se obriga(m) a quando presente(s) e possibilitado de votar em assembleias e reuniões de reuniões de entidades associativas de que eventualmente	Há eventos que impossibilitam a presença do morador, a exemplo, atestados médicos, intercorrências diversas a exemplo o meu caso, duas crianças com uma no de idade. É	SIM



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
	façam parte, sempre de forma compatível com o disposto no caput, sendo certo que sua ausência, abstenção ou voto contrário ao compromisso de não litigiosidade ora estabelecido serão interpretados como inadimplência contratual.	impossível deixar minha esposa em casa com as duas e ir votar. Outro é referente a horário, não posso sair em horário de expediente, meus horários são diversos e funcionam por meio de escalas de trabalho, havendo o sobreaviso, assim mesmo tendo reuniões não poderei comparecer estando trabalhando. Não há qualquer menção as excepcionalidades.	
5.1.1.	Não é possível a exclusão desta taxa de juros? Pois independe de nós moradores, depende do GDF, assim temos três penalidades, pagamos pelo valor de compensação, este valor é corrigido pelo IGPM ou congênere, há a possibilidade de valor aditivo e ainda mais esta correção de 12% ao ano. Penso, há a possibilidade do valor duplicar ou triplicar pois a incidência destes montantes da forma redigida gera a possibilidade de incidência de juros sobre juros.	Vide item anterior	SIM
3.1 - g	Na verdade não há sugestão e sim um questionamento, como se dará a construção deste eventual Termo Aditivo? Há alguma garantia que no caso de houver taxa extra esta será paga dado a limitação orçamentária dos servidores do executivo do GDF.	Gostaria de maior clareza de como se transcorrerá as negociações de um eventual Termo Aditivo, forma de pagamento, por exemplo, problemas para regularizar o Jardim Europa 1 ou outro condomínio, impactarão no Jardim Europa 2? E dado o impacto geral no caso de algo crônico, como este valor será rateado?	OBSOLETA EM RAZÃO DE OUTRAS ALTERAÇÕES ACATADAS
4.1 - (ii)	Falta o marco conceitual para o termo IMÓVEL, lendo este trecho com outro condômino tivemos duas interpretações diferentes, compreensão de imóvel como lote e imóveis com a construção. Poderia ser utilizado uma especificação para designar caso seja lote, ou caso seja referente a imóvel (casa), sugiro a supressão do mesmo pois gera grande desconforto, afinal a edificação foi realizada com boa fé e com recursos próprios.	Eu, particularmente, concordo com a posse do terreno pelo já apresentado até momento, mas discordo do posicionamento passivo de referir aquilo que construí, mais uma vez friso, de boa fé e com recursos próprios a terceiros.	SIM



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
1.2.3.	exclusão total do item	A cláusulas é abusiva. Um morador que esteja viajando de férias ao exterior, por exemplo, e perca convocação para uma assembleia, estaria em inadimplência contratual.	SIM
5.1.1.	Exclusão total do item	Cláusula claramente abusiva já que o MORADOR não pode ser prejudicado por eventual atraso pelo qual não tenha responsabilidade	SIM
1.1.1- b)	b) O(s) MORADOR(ES) ficará(ão) obrigado(s) a pagar à UP o VALOR DE COMPENSAÇÃO definido no EDITAL, nos termos da CLÁUSULA SEGUNDA. (...)	Não há razão para a correção nos preços informados no edital tendo em vista que o MORADOR não poderá, em nenhuma hipótese, fazer o pagamento antes da efetiva regularização. O MORADOR nem sequer assinou qualquer contrato. Tal previsão, se mantida, representaria uma burla aos valores ora pactuados na mediação, que são relativos à regularização em si, não ao início do processo de regularização.	ESCLARECIDA E APRESENTADA SOLUÇÃO INTERMEDIÁRIA
3.1 - g)	g) as obrigações assumidas pela UP no presente INSTRUMENTO - e conseqüentemente o VALOR DE COMPENSAÇÃO ora pactuado - não contemplam ônus, condicionantes ou contrapartidas que não tenham sido exigidas pelo Poder Público no processo de regularização até a data de publicação do EDITAL, devendo o custo adicional ao processo de regularização em virtude de eventual nova exigência decorrente de alteração na legislação, no contexto normativo vigente ou no entendimento do corpo técnico das autoridades públicas envolvidas, ser suportado pelo(s) MORADOR(ES) pelas PARTES, em igual percentual.	Redação original desse item atenta contra o princípio de equilíbrio entre as partes pactuadas, uma vez que transfere exclusivamente aos moradores ônus de eventual e futura mudança de parâmetros. Portanto, é abusiva.	ESCLARECIDA
1.2.	1.2. Em razão do objetivo conciliatório refletido no presente INSTRUMENTO, das obrigações ora assumidas e do mútuo interesse em dar efeito, de forma pacífica e amistosa, ao presente INSTRUMENTO, as Partes se obrigam a não litigar em relação à posse e/ou à propriedade do IMÓVEL, a	Reforçar a ideia de condomínio fechado, com muros e guaritas, principal demanda da maioria dos MORADORES envolvidos nessas tratativas e objeto de projeto de lei a ser enviado pelo GDF	SIM



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
	promover demandas judiciais ou administrativas que contrariem o espírito de condomínios fechados (com muros, portarias e guaritas) dos parcelamentos , bem como em relação aos fatos descritos no preâmbulo e das demais declarações e reconhecimentos mútuos ora transacionados.		
5.1.	5.1. O presente INSTRUMENTO terá vigência de 05 (cinco) anos contados da presente data, podendo ser considerado cumprido e, portanto, resolvido antecipadamente, caso antes deste prazo seja regularizado o parcelamento em que se insere, com a consequente abertura de matrícula individualizada do IMÓVEL junto ao Cartório de Registro de Imóveis, e as PARTES logrem assinar a respectiva escritura (ou instrumento particular equivalente) , conforme aqui previsto.	O objetivo da regularização, da parte do morador, é a obtenção da respectiva escritura do seu imóvel	ESCLARECIDA
3.1 - a)	a) a UP se obriga a assumir todas as providências e custos que lhe sejam atribuídos pelo Termo de Compromisso referido no preâmbulo deste INSTRUMENTO, bem como pelas licenças urbanísticas e ambientais emitidas pelo Poder Público necessários à regularização fundiária do parcelamento, ainda que tais custos ou providências devam ser executados após o registro do mesmo perante o Cartório de Imóveis, com exceção de obrigações incidentes no interior do IMÓVEL, dentre eles: a implantação de obras de infraestrutura, o pagamento de compensações ambientais, florestais e urbanísticas, o desenvolvimento de programas e o cumprimento de condicionantes ambientais diversos, a disponibilização de áreas para implantação de equipamentos públicos (como creches, escolas, postos de saúde, etc.), o desenvolvimento, a aprovação e o registro em Cartório de Registro de Imóveis dos projetos	Melhor adequação ao edital	SIM



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
	urbanísticos das dezenas de parcelamentos ali implantados, a abertura de matrículas individuais para cada um dos lotes e a sua transferência aos respectivos moradores.		
Não há	Acréscimo cláusula 4.5 Em caso de divergência entre as condições estabelecidas no presente Edital e nos CONTRATOS, prevalecerá o dispositivo mais benéfico aos MORADORES	Tendo em vista divergência em parâmetros elaborados especialmente pela UP, torna-se necessário, em nome do equilíbrio entre as partes pactuadas, que eventuais divergências sejam sanadas pela escolha da cláusula mais benéfica à parte mais frágil do contrato, os MORADORES	SIM
Não há	Acréscimo letra "l" - l) a UP se obriga a publicar no site http://www.upsa.com.br/regularizacao/mediacao2019 , até o dia 31 de julho de 2019, sob pena de inadimplência contratual, a lista detalhada da implantação de obras de infraestrutura, do pagamento de compensações ambientais, florestais e urbanísticas, do desenvolvimento de programas e o cumprimento de condicionantes ambientais diversos, da disponibilização de áreas para implantação de equipamentos públicos (como creches, escolas, postos de saúde, etc.) já estipulados e acertados com o Governo do Distrito Federal, citando sempre a fonte legal de tais acordos (números e local de publicação de contratos, decretos etc).	Atendimento ao princípio de transparência e melhor segurança jurídica	SIM
4.1.	4.1.Pelo presente INSTRUMENTO, o(s) MORADOR(ES) declara(m), de forma irrevogável e irretratável, sob pena de responsabilidade civil e criminal: (i) que detém(êm) em nome próprio e com exclusividade, livre de ônus, disputas ou turbações de terceiros, a posse não precária do LOTE; (ii) que reconhecem ser a UP legítima proprietária do terreno onde está inserido o parcelamento e, por conseguinte, o LOTE, em razão da matrícula registrada no 7o Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal;	A UP não é e nunca foi proprietária dos imóveis construídos dentro dos lotes, mas sim, ao que parece, dos lotes onde os imóveis estão inseridos.	SIM



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
1.2.3..	Excluir o item "1.2.3." do contrato.	SUGESTÃO DE ALTERAÇÃO: A sugestão é no sentido de ser retirado do contrato o item 1.2.3. JUSTIFICATIVA (com base na segurança jurídica, no equilíbrio contratual, nas melhores práticas de mercado e/ou na clareza da redação): Ainda seria questionável o item, se o mesmo apenas impedisse o voto contrário ao compromisso de não litigiosidade ora estabelecido. Porém, obrigar a presença e o voto contrário impedindo a abstenção ultrapassa o limite da razoabilidade. O dispositivo é abusivo, pois fere a honra do morador pois obriga este a se fazer presente nas assembleias e a manifestar a vontade da UP como se sua fosse não podendo ao menos se abster nas votações. Também não tem segurança jurídica ou razoabilidade. Se o morador estiver viajando durante a convocação, esquecer ou tiver um imprevisto de última hora e não puder participar da assembleia, ou tiver que sair antes da votação, se torna inadimplente (mesmo não votando a favor do litígio)?... tem que ficar preocupado em escrever uma justificativa para a UP e anexar o comprovante?	SIM, COM AJUSTES
5.1.1.	Excluir o item "5.1.1." do contrato.	A sugestão é no sentido de ser retirado do contrato o item 5.1.1., que trata da cobrança de juros antes da transferência da escritura. JUSTIFICATIVA (no equilíbrio contratual): A cobrança de correção pelo IGP-M adicionada de juros de 12% a.a., mesmo se tolerada por jurisprudência, é incabível nos dias atuais; seria de bom senso a não cobrança dos juros (referente item 5.1.1.), ou a sua cobrança em valor que preserve montante já disponível por parte de morador, tendo em vista: a baixa de juros nos meses atuais, a não previsão para pagamento à vista adiantado e a ausência no contrato de prazo para a UP realizar a regularização. Seguem	SIM



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
		<p>abaixo alguns dados de referência em jun/2019: -- Inflação: IPCA acumulado 12 meses = 3,75% IGP-M acumulado 12 meses = 6,28% Aplicações financeiras, rentabilidade: Tesouro "IPCA+ 2024" está rendendo IPCA + 3,34% a.a. = 3,75% + 3,34% = 7,09% a.a. Poupança acumulado 12 meses = 4,55% Renda fixa BB acumulado 12 meses = 5% a 6% -- Dos valores acima verifica-se que, regra geral, as aplicações financeiras de baixo risco mal cobrem a correção inflacionária pelo IGP-M, estando a cobrança de juros ao nível de 12% a.a. completamente fora da realidade, representado excessivo ônus, podendo inclusive ser um dos principais motivos a comprometer a adesão ao contrato por parte do morador.</p>	
3.1.g)	<p>Sugiro explicitar no contrato (incluir item) de como se dará o rateio entre os moradores do "custo adicional ao processo de regularização em virtude de eventual nova exigência" a que se refere a letra "g" do item 3.1. Por exemplo, no caso de uma exigência que englobe 30% da área de um condomínio no grupo 3-CTG3 e 70% de outro condomínio no grupo 4-GCL, como seria detalhadamente o rateio entre os moradores contratantes na área da fazenda Paranoazinho?</p>	<p>Necessidade de saber como se dará o rateio dos custos adicionais.</p>	ESCLARECIDA
3.1 g)	<p>"3.1. g) as obrigações assumidas pela UP no presente INSTRUMENTO - e conseqüentemente o VALOR DE COMPENSAÇÃO ora pactuado - não contemplam ônus, condicionantes ou contrapartidas que não tenham sido exigidas pelo Poder Público no processo de regularização até a data de publicação do EDITAL, devendo o custo adicional ao processo de regularização em virtude de eventual nova exigência decorrente de alteração na legislação, no contexto normativo vigente ou no entendimento do corpo técnico das</p>	<p>SUGESTÕES DE ALTERAÇÕES: Sugiro que nos casos da letra "g" do item 3.1., em que exista o custo adicional ao morador, que seja prevista no contrato a realização assembleia para eleição de no mínimo 2 representantes por parcelamentos/condomínios para compor grupo de representantes dos moradores para fins de representar perante órgãos responsáveis pelas exigências, acompanhar detalhamento das exigências, custos e propostas de encaminhamentos para votação de todos os moradores</p>	OBSOLETA EM RAZÃO DE OUTRAS ALTERAÇÕES ACATADAS



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
	autoridades públicas envolvidas, ser suportado pelo(s) MORADOR(ES). Nesse caso será realizada assembleia para eleição de no mínimo 2 representantes por parcelamentos/condomínios para compor grupo de representantes dos moradores para fins de representar perante órgãos responsáveis pelas exigências, acompanhar detalhamento das exigências, custos e propostas de encaminhamentos para votação de todos os moradores contratantes com a finalidade de aprovar entidades ou empresas executoras das exigências e dos valores a elas serem pagos. Na hipótese da UP ser a escolhida pelos moradores para cumprir tal exigência perante o Poder Público, o custo dela decorrente lhe será ressarcido pelo(s) MORADOR(ES) mediante assinatura de Termo Aditivo ao presente INSTRUMENTO que contemple a majoração do VALOR DE COMPENSAÇÃO no montante que lhe(s) couber(em)."	contratantes com a finalidade de aprovar entidades ou empresas executoras das exigências e dos valores a elas serem pagos. JUSTIFICATIVA (com base na segurança jurídica, no equilíbrio contratual, nas melhores práticas de mercado e/ou na clareza da redação): Se os custos adicionais referentes à letra "g" do item 3.1. serão suportados pelos moradores, natural que estes sejam consultados para escolha das entidades/empresas que irão realizar as exigências, assim como pela definição e aprovação dos valores. Pela garantia da lisura e transparência do processo de realização das exigências, não há problema algum em a UP consultar previamente os moradores, para que estes escolham entre opções de encaminhamento para a realização e tenha o detalhamento prévio dos custos envolvidos. Assim procedendo, evita-se litígios de contestação posteriores e incentiva-se a adesão ao contrato uma vez que existe a possibilidade de custos adicional, mas este não será pago por meio de um cheque assinado em branco ao portador.	
1.2.4	"1.2.4. O(s) MORADOR(ES) deve(m) se manifestar em todos os processos judiciais, em tramitação ou que venham a ser instaurados futuramente, que tenham por objeto a posse e/ou a propriedade do IMÓVEL e/ou os fatos descritos no preâmbulo, informando ao respectivo juízo a retirada de seu nome, em caso de processo coletivo, ou do encerramento imediato em caso de processo individual, no prazo máximo de 90(noventa) dias contados da assinatura do presente instrumento."	SUGESTÃO DE ALTERAÇÃO: Respeitar limites entre as vontades das partes contratantes, exigindo-se apenas procedimentos necessários para a retirada do nome em processos coletivos. JUSTIFICATIVA (com base na segurança jurídica, no equilíbrio contratual, nas melhores práticas de mercado e/ou na clareza da redação): Não é razoável exigir do morador contratante outros procedimentos, que além dos estritamente necessários para a retirada de seu nome em processos coletivos. Pois, ao fazê-los (procedimentos adicionais) não por sua vontade própria, mas por imposição da vontade da UP pode-se estar a ferir sua honra inclusive	SIM



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
		perante seus vizinhos (demais participantes de processos coletivos). Referidos procedimentos adicionais representam a manifestação da vontade da UP como se do morador fossem, certamente isso não é representativo de boas ou "melhores práticas de mercado".	
Preâmbulo, linhas 26, 39, 42 e 50.; Item 1.2.2. (a) linha 93; Item 4.1. (ii) linha 200	Retirada dos adjetivos "irregular" no Preâmbulo, linhas 26, 39 e 42. Retirada do advérbio "irregularmente" no Preâmbulo, linha 50. Retirada dos adjetivos "legítima" no Item 4.1. (ii) linha 200.	JUSTIFICATIVA (com base no equilíbrio contratual, nas melhores práticas de mercado e/ou na clareza da redação): Os adjetivos "irregular" e "legítima", e o advérbio "irregularmente" são desnecessários no presente contrato. Para fins de boa redação, se deve evitar a utilização de adjetivos e advérbios. A retirada não altera o significado dos dispositivos. Por exemplo: "CONSIDERANDO que o parcelamento irregular ora objetivado está inserido em área integrante da antiga Fazenda Paranoazinho, na gleba de domínio da UP atualmente registrada no 7o Ofício de Registro de Imóveis 41 do Distrito Federal." (grifo nosso) "4.1. (...) (ii) que reconhecem ser a UP legítima proprietária do terreno onde está inserido o parcelamento e, por conseguinte, o IMÓVEL, em razão da matrícula registrada no 7o Ofício de Registro de Imóveis do Distrito 202 Federal;" (grifo nosso) -- Pelo exposto acima, e pelo sentido do próprio texto do contrato no preâmbulo ("CONSIDERANDO que as PARTES têm interesse mútuo em compor amigavelmente seus direitos e obrigações, mediante concessões recíprocas, objetivando encerrar e/ou prevenir litígios, na forma deste instrumento." (grifo nosso)), seria de bom tom a retirada dos adjetivos e advérbios referidos na sugestão. Rotular desnecessariamente os parcelamentos de irregulares e a propriedade da UP de legítima, traz ao contrato carga emocional desnecessária provocando mais insatisfação e	SIM



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
		<p>frustração com o acordo, se não aversão ao mesmo. Mantendo-se esses adjetivos, me parece que não há de fato interesse em se realizar composição amigavelmente e se objetivar encerramento amigável dos litígios.</p>	
6.3.1.	<p>"6.3.1: Enquanto não atingida a condição estabelecida no caput, ou a qualquer momento antes da assinatura da escritura pública de compra e venda do IMÓVEL por motivo de alienação a terceiro da posse do IMÓVEL, o(s) MORADOR(ES) terão o direito de desistir do acordo ora entabulado e solicitar a rescisão do presente instrumento, contanto que o façam por meio de correspondência (i) solicitando expressamente a "rescisão" do presente INSTRUMENTO, (ii) assinada por todos os signatários do presente INSTRUMENTO, (iii) que identifique claramente o IMÓVEL, e (iv) protocolada na sede da UP dentro do prazo supra estabelecido."</p>	<p>SUGESTÃO DE ALTERAÇÃO: Incluir no contrato a possibilidade de rescisão do contrato pelo morador, a qualquer momento antes da assinatura da escritura pública de compra e venda do IMÓVEL, por motivo de alienação a terceiro da posse do IMÓVEL. JUSTIFICATIVA: Assim como a UP tem a possibilidade de encerramento das obrigações contratuais por perda do objeto (fornecimento da escritura devido à impossibilidade de regularização, conforme disposto no item 6.4 da minuta do contrato), para o morador contratante deveria ser dada a possibilidade de rescisão do contrato a qualquer momento antes da assinatura da escritura pública de compra e venda do IMÓVEL, por motivo de alienação a terceiro da posse do IMÓVEL. Caso contrário, não hipótese de não transferência do contrato ao novo adquirente por qualquer motivo, se teria a abusiva situação de cobrança de valor de regularização (e de demais obrigações contratuais) à pessoa do contratante em relação a objeto do contrato (regularização e transferência de escritura do lote de sua posse) que já se perdeu. Note que o contrato gera ônus à pessoa física do morador contratante e não ônus ao imóvel, portanto sendo a situação passível de ser considerada como abusiva e contrária à segurança jurídica, ao equilíbrio contratual e às melhores práticas de mercado.</p>	NÃO
	<p>"6.3.1. Enquanto não atingida a condição estabelecida no caput ou após a vigência de 01 (um) ano contado da</p>	<p>SUGESTÃO DE ALTERAÇÃO: Incluir no contrato a possibilidade de rescisão do contrato pelo morador, a</p>	SIM, COM AJUSTES



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
	<p>presente data, sem que tenha ocorrido a efetiva regularização e respectivo registro do parcelamento onde se insere o IMÓVEL perante o cartório competente, o(s) MORADOR(ES) terão o direito de desistir do acordo ora entabulado e solicitar a rescisão do presente instrumento, contanto que o façam por meio de correspondência (i) solicitando expressamente a "rescisão" do presente INSTRUMENTO, (ii) assinada por todos os signatários do presente INSTRUMENTO, (iii) que identifique claramente o IMÓVEL, e (iv) protocolada na sede da UP dentro do prazo supra estabelecido."</p>	<p>qualquer momento antes da assinatura da escritura pública de compra e venda do IMÓVEL. JUSTIFICATIVA (no equilíbrio contratual e nas melhores práticas de mercado): Até o aprovado o projeto de regularização do parcelamento em que se insere o IMÓVEL pelo Governo do Distrito Federal a rescisão é prevista inclusive de forma facilitada. Porém, uma vez publicado o decreto de aprovação do projeto de regularização pelo GDF o contrato não pode mais ser rescindido. Ou seja, o morador não pode desistir do contrato, passando, no momento da "abertura de matrícula específica e individual do IMÓVEL", a dever o pagamento do valor acordado com correção monetária, deste 11 de junho de 2019, e acrescido de juros de 12% a partir de 1 ano do início da vigência do contrato (conforme item 5.1.1 do contrato) até a abertura de matrícula específica e individual do IMÓVEL. E caso não realize o pagamento, após 30 dias da comunicação do registro do imóvel, esse montante sofrerá ainda os acréscimos previstos no item 2.2 do contrato. A preocupação maior é que durante o período compreendido entre a aprovação do decreto do parcelamento pelo GDF e a "abertura de matrícula específica e individual do IMÓVEL" no cartório, além do contrato passar a ser irrevogável, são devidos (se decorrido mais de um ano da vigência do contrato) juros de 12% ao ano. Ou seja, se a regularização demorar o valor aumenta em efeito bola de neve sem que o morador possa rescindir ou mesmo contestar, quer seja antes ou depois da efetivação da regularização. Assim, a demora na regularização e na transferência da escritura gera desequilíbrio contratual, pois à medida que a cobrança de juros gera ganhos à UP (juros de 12% ao ano, além da</p>	



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
		correção monetária) geram perdas ao morador que a além dos injustificados juros, das demais obrigações contratuais, tem perdas crescentes com o custo de oportunidade do não recebimento do objeto do contrato (regularização do lote e transferência da escritura). A possibilidade de rescindir o contrato neste ponto específico além de contrabalancear o referido desequilíbrio contratual se apresenta como alternativa ao não litígio a que se ferem por exemplo os itens 1.2 e 1.2.1 do contrato. Adicionalmente, a impossibilidade de rescisão após o projeto de regularização aprovado pelo GDF (item 6.3. do contrato) mesmo após um ano, combinada principalmente com a cobrança de valor de mercado em caso de litígio (item 1.2.1. do contrato) e/ou a cobrança de juros antes da transferência da escritura (item 5.1.1. do contrato) significam excessivos ônus, podendo inclusive comprometer a adesão ao contrato por parte do morador.	
1.2.1.	Excluir o item "1.2.1." do contrato.	SUGESTÃO DE ALTERAÇÃO: A sugestão é no sentido de ser retirado do contrato o item 1.2.1. JUSTIFICATIVA (com base na segurança jurídica, no equilíbrio contratual, nas melhores práticas de mercado): Conforme EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal em 11 de junho de 2019, é dado ao morador oportunidade de enviar sugestões para alteração da minuta do contrato, porém segundo item 3.1 do referido edital "a UP terá 5 (cinco) dias corridos (ou seja, 15 dias da publicação deste Edital), para consolidar versão final da minuta do CONTRATO contemplando ou justificando a não inclusão das alterações sugeridas.". Assim, está claro que o contrato refletirá a livre vontade da UP, mas não	SIM



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
		<p>necessariamente a do morador contratante, pois este não terá o poder de incluir, retirar ou alterar disposições, cláusulas, itens, declarações e reconhecimentos ora constantes no contrato (que inclusive será padronizado), cabendo apenas manifestar sua vontade apenas por meio de sugestões avaliadas unilateralmente pela UP. A UP por meio de artigos em seu site e pelo edital deixa explícito que, caso o morador não assine o contrato em 45 dias (ou 60 dias) da publicação da minuta final, os preços irão de uma média entre R\$ 58,00 e R\$ 102,00 para R\$ 200,65, ou mesmo superior (de mercado). Pelas razões acima e diante da pressão de que a não assinatura significa aumento expressivo do valor (acima de 100%), a simples assinatura do contrato também não expressa necessariamente a concordância do morador com o texto e disposto no contrato, mas resultado da pressão exercida por uma parte na relação contratual. Neste contexto, a permanência do item 1.2.1. evidencia ainda mais a desigualdade e o uso de pressão e desigualdade econômica entre as partes para restringir defesa de direitos (litígio). Em um contrato justo e equilibrado não se faz necessária penalidade (ainda mais nesse montante) em caso de litígio. Adicionalmente, a permanência do item 1.2.1. combinada principalmente com a impossibilidade de rescisão após o projeto de regularização aprovado pelo GDF (item 6.3. do contrato), e com a cobrança de juros antes da transferência da escritura (item 5.1.1. do contrato), significam excessivos ônus, podendo inclusive comprometer a adesão ao contrato por parte do morador. Seguem abaixo informações de referência: --- "A partir da publicação da minuta final do</p>	



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
		<p>contrato no dia 23 de junho, passarão a ser contados os 45 dias para os condôminos assinarem o contrato de regularização com os valores especiais resultantes da mediação. Vencido esse prazo, os valores cobrados voltarão aos preços iniciais ofertados anteriormente." (fonte: http://www.upsa.com.br/2019/06/05/edital-para-regularizacao-dos-condominios-da-saida-norte-sera-publicado-nesta-segunda-10/) --- "A UP, já tendo assumido perante as autoridades públicas distritais e federais essas e outras obrigações relativas ao processo de reinserção legal das áreas de sua propriedade, declara-se ciente e concorde de que a proposta abaixo apresentada representa subsídio ao processo de regularização em favor dos moradores e possuidores de lotes da região, tendo em vista que os valores oportunizados estão significativamente abaixo do valor de mercado dos mesmos e, ainda, do custo médio de regularização, na ordem de R\$ 200,65 (duzentos reais e sessenta e cinco centavos) por metro quadrado (com variações entre os diversos parcelamentos). (...) Os descontos estabelecidos na cláusula anterior serão atribuídos de acordo com o prazo e a forma de recebimento dos valores pela UP, ainda que o MORADOR venha a utilizar financiamento bancário em prazo diverso para realização do pagamento. 2.11) Após a aplicação dos valores e descontos acima elencados, os Valores de Compensação médios para cada um dos grupos atingem aqueles apresentados no processo de mediação, quais sejam: (a) para o grupo "1-CTG1", R\$ 58,00 (cinquenta e oito reais) por metro quadrado; (b) para o grupo "2-CTG2", R\$ 71,00 (setenta e um reais) por metro quadrado; (c) para o grupo "3-CTG3", R\$</p>	



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
		96,00 (noventa e seis reais) por metro quadrado; (d) para o grupo "4-GCL", R\$ 102,00 (cento e dois reais) por metro quadrado; e (e) para o grupo "5-BVT", R\$ 102,00 (cento e dois reais) por metro quadrado" (fonte: EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, D.O. GDF de 11 de junho de 2019. Grifo nosso).	
Não há	"6.6. Será concedido desconto de 30% sobre o VALOR DE COMPENSAÇÃO para IMÓVEL localizado no Condomínio Jardim Europa (URB 129/09 processo SEI 030.004.836/90)."	SUGESTÃO DE ALTERAÇÃO: Incluir item que concede desconto de 30% no valor de lotes do "Condomínio Jardim Europa I". JUSTIFICATIVA (com base no equilíbrio contratual e nas melhores práticas de mercado): Moradores do "Condomínio Jardim Europa I" com poder aquisitivo inferior em comparação aos demais da área do Grande Colorado. Isto está refletido: - na metragem dos lotes em que a maioria não ultrapassa 370 metros quadrados; - na estrutura das áreas comuns; - no aspecto visual em geral das construções. A princípio a UP é livre para incluir no contrato descontos e/ou majorações não previstas no edital. A concessão de desconto devido a essas particularidades com certeza irá agilizar a adesão ao contrato no "Condomínio Jardim Europa I" em particular.	NÃO
Não há	"6.5. Será concedido desconto de 30% sobre o VALOR DE COMPENSAÇÃO para IMÓVEL localizado até 200 (duzentos) metros de linha de alta tensão (acima de 50 kV)."	SUGESTÃO DE ALTERAÇÃO: Incluir item que concede desconto de 30% no valor de lotes localizados até 200 metros de rede de alta tensão (acima de 50 kV). JUSTIFICATIVA (com base no equilíbrio contratual e nas melhores práticas de mercado): Lotes a até 200 metros de linhas de alta tensão deveriam ter valor diferenciado, pois é comum a sua desvalorização na ordem de 30%. A princípio a UP é livre para incluir no contrato descontos e/ou majorações não previstas no edital. Passa pelo Cond. "Jardim Europa I" rede de energia elétrica:	NÃO



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
		(3*34,5kV)+(2*128kV)=358 kV, o que representa sete vezes o valor mínimo de classificação de rede de alta tensão. Seguem abaixo dados de referência: ----- Fonte: https://pt.m.wikipedia.org/wiki/Alta_tens%C3%A3o "(...) Em sistemas elétricos de potência, normalmente utilizam-se os termos baixa tensão (BT) para valores inferiores a 1000 V, média tensão (MT) para valores entre 1000 V e 50 kV, alta tensão (AT) para valores entre 50 kV e 230 kV, extra-alta tensão (EAT ou EHV) para tensões entre 230 e 750 kV e ultra-alta tensão (UAT ou UHV) para as tensões superiores a 750 kV (faixa esta muito pouco utilizada)."	
1.2	Não proibir o ingresso de ação judicial contra a UP caso haja problemas relacionados ao imóvel. Por exemplo: cobranças indevidas ou extra contrato. Passar a ser facultativa a presença nas assembleias.	Justificativa: cobranças indevidas ou cobranças extra contrato. Não passar poder a UP em representar moradores em assembleias.	SIM, COM AJUSTES
1.2.3.	1.2.3. O(s) MORADOR(ES) se obriga(m) caso estejam presentes a votar em assembleias e reuniões de entidades associativas de que eventualmente façam parte, de forma compatível com o disposto no caput, sendo certo que seu voto contrário ao compromisso de não litigiosidade ora estabelecido serão interpretados como inadimplência contratual.	O acordo ora entabulado tem como finalidade a regularização do lote mediante pagamento específico de quantia e não imposição de PRESENÇA em assembleias ou reuniões, bem como IMPOSIÇÃO de votação a favor da UP. A maneira como está escrita a minuta do contrato fere a liberdade de pensamento e o direito de ir e vir, ao dizer que terá que estar presente e terá que votar a favor da UP, não podendo abster-se da votação. O possuidor não é parte da UP e não tem obrigação de defendê-la, apenas está celebrando um acordo para com ela. Cabe a UP utilizar de outros meios para conseguir angariar mais acordos e não utilizar dos já acordados para impor aos outros.	SIM, COM AJUSTES
5.1.1	Este valor de acréscimo no valor da compensação poderá ser feita caso se comprovasse que o fato gerador da não efetivação da regularização seja por causa do morador. Caso	O motivo de acréscimo de juros nos caso onde o morador não e o fato gerador ou responsável não deve ocorrer.	ESCLARECIDA E APRESENTADA



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
	o motivo seja outro, que não é de responsabilidade do morador, o contrato de não deverá ser acrescido de juros.		SOLUÇÃO INTERMEDIÁRIA
1.1.1	A redação deste texto não deve atribuir reajuste de valor acordado entre as parte da data de publicação do edital, pois gera custo não acordado alem do definido no processo de mediação.	O reajuste do valor vai totalmente contra a proposta de definição de um valor fixo no processo de mediação.	SIM, COM AJUSTES
3.1	Deve ser de responsabilidade da UP as custas do processo de regularização, qualquer que seja, até a entrega da escritura definitiva do imóvel e não da publicação do edital. O morador não deve ser responsável pela falta de algum documento ou licença que venha a ser solicitada para se chegar a conclusão do processo de regularização.	Esta situação de responsabilizar o morador gera uma fragilidade no processo de regularização, tendo em vista que o que foi acordado no processo de mediação é justamente as custas de regularização.	SIM
5.1.	A validade do contrato não deve ficar restita somente a entrega da escritura definitiva do imóvel, deve ser levado em conta também a entrega de todas as infraestruturas dentro e fora do condomínio exigidas no processo de regularização.	Desta forma a validade do contrato abrange tanto o processo de regularização quanto da implantação da infraestrutura acordada na regularização.	NÃO
	Nos campo de de identificação do morador não detalha os confrontantes do imóvel. Deveria ser especificado com quais unidades faça confronto.	Para evitar futuros questionamento da real localização do imóvel.	NÃO
1.2.3	Sugiro que seja retirado o trecho: "...sendo certo de que sua ausência, abstenção ou voto contrário ao compromisso de não litigiosidade ora estabelecido serão interpretados como uma inadimplência contratual".	Do jeito que está escrito não há margem para um imprevisto ou impeditivo qualquer que impeça o interessado de comparecer às reuniões e assembleias. E se, por acaso, o interessado ficar doente ou sofrer um acidente no mesmo dia da reunião, antes que haja tempo para nomeação de um procurador?	SIM
5.1.1	"...após um ano contado da presente data, sem que tenha ocorrido a efetiva regularização e respectivo registro do parcelamento onde se insere o Imóvel perante o cartório	Considero que a instituição de juros e atualização monetária do Valor de Compensação é uma dupla punição e resultará em reajuste muito elevado para os adquirentes, principalmente porque estão relacionados a fatores externos	ESCLARECIDA E APRESENTADA SOLUÇÃO INTERMEDIÁRIA



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
	competente, o Valor de Compensação será acrescido de atualização monetária pelo IGPM."	à sua vontade, pois dependerão de um decreto a ser expedido pelo GDF sobre o qual não teremos nenhuma ingerência. Nós poderemos ser pesadamente punidos por uma ineficiência, ou displicência do GDF. O mesmo vale para o registro do parcelamento onde se insere o Imóvel perante o cartório competente.	
1.1	Sugiro que essa cláusula seja retirada da minuta.	Após a assinatura do contrato ficaremos na dependência de o GDF baixar um decreto regularizando o condomínio, para darmos andamento às negociações e pagarmos o valor estipulado. Nós não sabemos quando o GDF baixará o decreto e o valor será corrigido, sendo isso uma "punição" aos adquirentes por um motivo alheio à sua vontade.	SIM, COM AJUSTES
	Sugiro que seja elaborado formulário de contrato para ser preenchido diretamente no computador, para ser impresso e assinado. Há recursos técnicos para isso.	O sistema de quadradinhos colocados na minuta não são práticos para o preenchimento, seja à mão, seja por meio de computador, após escaneamento do documento. Se não fizerem um formulário de contrato para ser preenchido diretamente no computador, pelo menos coloquem linhas, em vez dos quadradinhos.	SIM
	Coloquem no rodapé de todas as páginas a palavra RUBRICA.	A palavra "RÚBRICA" está incorreta, considerando-se o padrão culto da Língua Portuguesa.	SIM
5.1.1	A cláusula deveria ser extinta.	Tendo em vista que o registro do parcelamento no cartório de registro de imóvel independente do MORADOR, considero que a cláusula deva ser extinta, face a impossibilidade de intervenção pelo MORADOR, sendo única e exclusiva a responsabilidade por parte da UP.	SIM
Termo de Compr. CTG 2	Não é especificado no documento se as atuais guaritas e benfeitorias à áreas públicas já realizada pelos condomínios serão mantidas. Aliás, há itens faltando nas páginas digitalizadas do termo, a saber: A página 4 é finalizada com o	Solicito explicitar o que será feito, se haverá manutenção das guaritas e muros de separação entre condomínios e revisar o termo de compromisso corrigindo os erros na sua impressão.	SIM



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
	item f e a página 5 começa com 2 linhas fora de contexto e o item i, faltando os itens g e h.		
2.2	O prazo de "carência" para assinatura da escritura pública de compra e venda da FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL será de 60 (sessenta) dias, contados da comunicação do registro do parcelamento, nos termos da cláusula 1.3 acima. Durante este prazo, o(s) MORADOR(ES) deverá(ão) comparecer no endereço indicado pela UP e agendar a assinatura da referida escritura. Ultrapassado este prazo, o VALOR DE COMPENSAÇÃO será acrescido de juros de 12% (doze por cento) ao ano, sem prejuízo da correção monetária prevista no EDITAL.	Um prazo maior que 30 dias para a assinatura do contrato seria o ideal.	SIM, COM AJUSTES
1.2.3	Cláusula 1.2.3- Ratificar cláusula, para que não necessariamente os moradores devem ir em todas as assembleias, estando autorizada a ausência justificada;	A alteração da proposta acima é para que fique um documento com mais clareza e precisão, tendo em vista que a boa-fé é elemento essencial para que se possa realizar um contrato. No entanto, na elaboração de um contrato deve haver um equilíbrio contratual e deve ficar claro os direitos e deveres de ambas as partes.	SIM
1.2	Cláusula 1.2- Retirar cláusula, pois fere o princípio da ampla defesa, colocando que não pode ser ingressada ação judicial contra a UPSA caso aja problemas relacionados ao imóvel;	A alteração da proposta acima é para que fique um documento com mais clareza e precisão, tendo em vista que a boa-fé é elemento essencial para que se possa realizar um contrato. No entanto, na elaboração de um contrato deve haver um equilíbrio contratual e deve ficar claro os direitos e deveres de ambas as partes.	SIM, COM AJUSTES
1.2.2	Cláusula 1.2.2- retirar cláusula, pois tem uma ampla abrangência e qualquer coisa que nós moradores fizermos poder ser considerada uma infração;	A alteração da proposta acima é para que fique um documento com mais clareza e precisão, tendo em vista que a boa-fé é elemento essencial para que se possa realizar um contrato. No entanto, na elaboração de um contrato deve haver um equilíbrio contratual e deve ficar claro os direitos e deveres de ambas as partes.	SIM, COM AJUSTES



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
1.2.4	Cláusula 1.2.4- Retirar, tendo em vista que por se tratar de ausência justificada, não é necessário que tenha que ter representação da UPSA, não precisando assim dar a representação para a UPSA.	A alteração da proposta acima é para que fique um documento com mais clareza e precisão, tendo em vista que a boa-fé é elemento essencial para que se possa realizar um contrato. No entanto, na elaboração de um contrato deve haver um equilíbrio contratual e deve ficar claro os direitos e deveres de ambas as partes.	NÃO
1.2.1	Cláusula 1.2.1- retirar cláusula, pois o valor que restabelece caso não pague a parcela acordada é exorbitante;	A alteração da proposta acima é para que fique um documento com mais clareza e precisão, tendo em vista que a boa-fé é elemento essencial para que se possa realizar um contrato. No entanto, na elaboração de um contrato deve haver um equilíbrio contratual e deve ficar claro os direitos e deveres de ambas as partes.	NÃO
3.1	Cláusula 3.1- Ratificar, pois não são as partes que são obrigadas a promover a transferência da propriedade definitiva do imóvel, mas, sim, a UPSA que fica responsável pela transferência definitiva para nós moradores;	A alteração da proposta acima é para que fique um documento com mais clareza e precisão, tendo em vista que a boa-fé é elemento essencial para que se possa realizar um contrato. No entanto, na elaboração de um contrato deve haver um equilíbrio contratual e deve ficar claro os direitos e deveres de ambas as partes.	NÃO
Não há	Cláusula 5.1 - (ii)- Reconhecem que a UPSA declara ser a legítima proprietária do terreno onde está inserido o parcelamento e, por conseguinte, o "IMÓVEL", em razão da matrícula 18.191 registrada no 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, sob pena de responsabilidade civil e criminal.	A alteração da proposta acima é para que fique um documento com mais clareza e precisão, tendo em vista que a boa-fé é elemento essencial para que se possa realizar um contrato. No entanto, na elaboração de um contrato deve haver um equilíbrio contratual e deve ficar claro os direitos e deveres de ambas as partes.	SIM
1.2.3	Sugiro a exclusão do subitem 1.2.3 e de seu subitem 1.2.3.1 do item 1.2 da Cláusula Primeira, que têm as seguintes redações: 1.2.3. O(s) MORADOR(ES) se obriga(m) a sempre se fazer presente(s) e votar em assembleias e reuniões de entidades associativas de que eventualmente façam parte, sempre de forma compatível com o disposto no caput,	A inclusão desses dispositivos no contrato não tem razão ser, porque a UP não pode exigir que o morador tome partido em assembleias internas de associação defendendo interesses dela. Isso foge do razoável. Depois há disposições no contrato que garantem à empresa a sua quebra, caso o morador não as cumpra.	NÃO



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
	<p>sendo certo que sua ausência, abstenção ou voto contrário ao compromisso de não litigiosidade ora estabelecido serão interpretados como inadimplência contratual. 1.2.3.1 Não podendo se fazer representar nas assembleias e reuniões acima descritas, o(s) MORADOR(ES) poderão solicitar que a UP os represente, desde que, cumulativamente: (i) a representação seja solicitada à UP com antecedência de 5 (cinco) dias úteis em relação à data da aludida reunião, (ii) tal representação seja permitida pelos dispositivos legais, normativos e regimentais aplicáveis, e (iii) seja outorgada procuração ao representante indicado pela UP com antecedência de 24 (vinte e quatro) horas em relação à data e hora da aludida reunião.</p>		
5.1.1	<p>Sugiro a exclusão do subitem 5.1.1 do item 5.1 da Cláusula Quinta, que tem a seguinte redação: 5.1.1. Após a vigência de 01 (um) ano contado da presente data, sem que tenha ocorrido a efetiva regularização e respectivo registro do parcelamento onde se insere o IMÓVEL perante o cartório competente, o VALOR DE COMPENSAÇÃO será acrescido de juros de 12% (doze por cento) ao ano, sem prejuízo da atualização monetária.</p>	<p>Esse dispositivo não tem razão de ser e trás prejuízo para o morador que não tem responsabilidade pela regularização do parcelamento, que é de competência da UP. Por isso não pode o morador assumir tal encargo. Poderá ser acrescida a atualização monetária, como proposto na letra b) do subitem 1.1.1 do Item 1.1 da Cláusula Primeira.</p>	SIM
1.1.1	<p>Sugiro alteração da letra b) do subitem 1.1.1 do Item 1.1 da Cláusula Primeira, a qual passará a ter a seguinte redação: b) O(s) MORADOR(ES) ficará(ão) obrigado(s) a pagar à UP o VALOR DE COMPENSAÇÃO definido no EDITAL, reajustado depois de decorrido 01 (um) da assinatura do presente instrumento, pelo Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (doravante "IGPM-FGV") ou outro que por Lei o substitua, até a data do efetivo pagamento. O VALOR DE COMPENSAÇÃO aqui pactuado é</p>	<p>Reajustar o VALOR DE COMPENSAÇÃO a partir da data da publicação do EDITAL, não é medida justa, porque não é o morador o responsável pelo processo de regularização do parcelamento e não tem nenhuma interferência nele. Querer que o morador pague essa correção a partir da publicação do edital, é onerá-lo ainda mais, pois irá pagar um valor bem mais alto do que fora acordado, porque não se sabe se o processo irá dura 1, 2, 3, 4 ou 5 anos, que o prazo do contrato. Corrigir o VALOR DE COPENSAÇÃO depois</p>	SIM, COM AJUSTES



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
	resultado do compromisso assumido pela UP perante o Governo do Distrito Federal representado pelo "Comitê de Mediação de Regularização Fundiária do Distrito Federal", representando uma fração do valor de mercado do IMÓVEL, compreendendo todos os custos de regularização dominial, urbanística e ambiental, incidentes na data de publicação do EDITAL, considerando, porém os descontos e subsídios transacionados no processo de mediação.	de decorrido 1 (um) ano da assinatura do contrato, parece-me mais razoável.	
1.2.1	Sugiro alteração no subitem 1.2.1 da Cláusula Primeira, o qual passará a ter a seguinte redação: 1.2.1. Na hipótese de descumprimento da cláusula 1.2, acima, o(s) MORADOR(ES) não fará(ão) jus às deduções negociadas durante o processo de mediação que compõem o "Valor da Compensação". Neste caso, o VALOR DE COMPENSAÇÃO passará a ser o valor médio de mercado do IMÓVEL, obtido dos classificados de vendas de terreno na região, deduzidos os custos realizados pelo morador na infraestrutura do parcelamento, ou objeto de novo acordo.	Cobrar o VALOR DE COMPENSAÇÃO pelo valor de mercado do IMÓVEL, obtido de laudo de avaliação produzido por profissional contratado pela UP, sem deduzir os gastos que o morador realizou na infraestrutura do parcelamento em que já está pronta, não me parece ser justo e correto.	SIM
3.1	Sugiro alteração da letra g) do item 3.1 da Cláusula Terceira, a qual passará a ter a seguinte redação: g) as obrigações assumidas pela UP no presente INSTRUMENTO - e consequentemente o VALOR DE COMPENSAÇÃO ora pactuado - não contemplam ônus, condicionantes ou contrapartidas que não tenham sido exigidas pelo Poder Público no processo de regularização até a data do registro do parcelamento no cartório competente e a consequente assinatura das Escrituras Públicas de Compra e Venda dos respectivos Imóveis.	Não pode o custo adicional ao processo de regularização em virtude nova exigência decorrente de alteração na legislação, no contexto normativo vigente ou no entendimento do corpo técnico das autoridades públicas envolvidas, ser suportado pelo(s) MORADOR(ES), a partir da publicação do EDITAL; muito menos delegar à UP o cumprimento de tal exigência perante o Poder Público, mediante assinatura de Termo Aditivo ao presente INSTRUMENTO que contemple a majoração do VALOR DE COMPENSAÇÃO. A UP deve assumir todas as exigências perante o Poder Público até a data do Registro do parcelamento no cartório competente e a	



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
		consequente assinatura das Escrituras Públicas de Compra e Venda dos respectivos Imóveis.	
1.2.4	Sugiro alteração no subitem 1.2.4 da Cláusula Primeira, o qual passará a ter a seguinte redação: 1.2.4. O(s) MORADOR(ES) deve(m) se manifestar em todos os processos judiciais, em tramitação ou que venham a ser instaurados futuramente, que tenham por objeto a posse e/ou a propriedade do IMÓVEL e/ou os fatos descritos no preâmbulo, informando ao respectivo juízo a celebração do presente acordo e, no que concerne ao objetivo contido no presente Compromisso, o encerramento de tais processos, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda do IMÓVEL. A UPSA deve proceder da mesma forma em relação às Ações Reivindicatórias e/ou possessórias proposta contra o(s) morador(es).	Pedir o encerramento dos processos judiciais, em tramitação ou que venham a ser instaurados, que tenham por objeto a posse e/ou a propriedade do IMÓVEL com a assinatura do presente instrumento, é temerário, porque há no contrato dispositivo (6.4) que diz que este será considerado resolvido, não produzindo qualquer de seus efeitos, na hipótese de indeferimento pelo Governo do Distrito Federal do processo de regularização fundiária do parcelamento no qual se insere o IMÓVEL. Portanto a medida mais razoável será desistir desses processos depois da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel. Como a UP tem processos judiciais contra os moradores reivindicando a propriedade dos imóveis onde eles têm a posse, ela também deve proceder da mesma forma.	SIM, COM AJUSTES
1.3.	Sugiro alteração no item 1.3 da Cláusula Primeira, o qual passará a ter a seguinte redação: 1.3. A regularização do IMÓVEL perante o Cartório de Registro de Imóveis competente será comunicada ao(s) MORADOR(ES) através da publicação no Diário Oficial do Distrito Federal, em jornal de grande circulação no Distrito Federal ("Correio Braziliense" ou "Jornal de Brasília") e por carta via Correios ou meio eletrônico, contendo informações sobre como o(s) MORADOR(ES) deverá(ão) proceder para agendar a lavratura da escritura pública relativa ao IMÓVEL.	Como os moradores foram convocados por edital publicado no Diário Oficial do Distrito Federal, também sejam comunicados da regularização do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis por esse meio, como também por carta via Correios ou meio eletrônico, para que não haja questionamento depois, por parte do morador.	SIM, COM AJUSTES
4.1.	Sugiro a exclusão do inciso (ii) do item 4.1 da Cláusula Quarta, que tem a seguinte redação: (ii) que reconhecem ser a UP legítima proprietária do terreno onde está inserido o parcelamento e, por conseguinte, o IMÓVEL, em razão da	O morador não pode declarar que reconhecem ser a UP legítima proprietária do terreno onde está inserido o parcelamento e, por conseguinte, o IMÓVEL, porque ele comprou o seu lote e pagou, acreditando ser o vendedor,	NÃO



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
	matrícula registrada no 7o Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal;	que não fora a UP, o legítimo proprietário do parcelamento e conseqüentemente do imóvel que adquira de boa-fé. Quem lhe garante que não está mais uma vez sendo encanado. Por isso esse dispositivo não deve constar do contrato, poderá sim, se achar relevante, ser inserido na Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel.	
4.1.	Sugiro alteração do inciso (ii) do item 4.1 da Cláusula Quarta, o qual passará ter a seguinte redação: (iii) que ratifica(m) seu(s) estado(s) civil(s) declarado(s) no preâmbulo do presente INSTRUMENTO.	Não tem nenhuma relevância e consequência para a UP a frase: não tendo mantido convivência estável, duradoura, pública e contínua com qualquer pessoa, com objetivo de constituição de família, no período em que adquiriu(ram) a posse do IMÓVEL ou nele implantou(aram) eventuais benfeitorias. Por isso não deverá constar no contrato.	SIM
2.2.1.	Sugiro alteração no subitem 2.2.1 da Cláusula Segunda, o qual passará a ter a seguinte redação: 2.2.1. Na hipótese de descumprimento injustificado do prazo acima definido, o(s) MORADOR(ES) ficará(ão) obrigado(s) ao pagamento de multa moratória equivalente a 2% (dois por cento) do VALOR DE COMPENSAÇÃO sem prejuízo à atualização monetária e/ou incidência de juros.	A cobrança de multa moratória de 5% (cinco por cento) é ilegal, porque a lei estipula que está não poderá ser superior a 2% (dois por cento), conforme dispões o § 1o do art. 52 do Código do Consumidor, que assim estabelece: "As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação".	NÃO
5.1.	5.1. O presente INSTRUMENTO terá vigência de 05 (cinco) anos contados da presente data, podendo ser considerado cumprido e, portanto, resolvido antecipadamente, caso antes deste prazo seja regularizado o parcelamento em que se insere, com a conseqüente abertura de matrícula individualizada do IMÓVEL junto ao Cartório de Registro de Imóveis, e as PARTES logrem assinar a respectiva escritura, conforme aqui previsto.	O objetivo do contrato é a regularização por meio de escritura. Não há margem para a plicação de outros instrumentos, também não há nenhuma explicação do que seria o "instrumento particular equivalente".	ESCLARECIDA
1.2.3.	-	A cláusula em questão extrapola os limites do razoável, tendo em vista que obriga a presença dos moradores em assembleias, bem como obriga-os a votar em favor dos	SIM, COM AJUSTES



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
		interesses da UP. Os moradores naturalmente sequer frequentam as assembleias e possuem o direito de se ausentar, sem expressar seus motivos.	
5.1.1.	-	A cobrança de juros de 12% ao ano imposta na referida cláusula, possui caráter de juros de mora, porém, no caso em apreço, não efetivando-se a regularização e respectivo registro, tal circunstância ocorrerá por motivos alheios à vontade do morador, não possuindo este qualquer gerência sobre os tramites processuais de regularização que, inclusive, são de responsabilidade da UP junto ao Governo do Distrito Federal, sendo assim, incabível a cobrança de juros e correção monetária.	SIM
1.2.	Em razão do objetivo conciliatório refletido no presente INSTRUMENTO, das obrigações ora assumidas e do mútuo interesse em dar efeito, de forma pacífica e amistosa, ao presente INSTRUMENTO, as Partes se obrigam a não litigar em relação à posse e/ou à propriedade do IMÓVEL.	Como se trata de um contrato de adesão, por mais que o morador tenha o direito de opinar em relação às cláusulas impostas pela UP, este não tem como garantir que suas propostas de alteração sejam acolhidas, sendo assim, o morador que decidir por assinar o contrato, estaria obrigado a cumprir suas cláusulas ainda que eventualmente apresentem caráter de abusividade. De outro lado, a cláusula de vedação ao litígio da forma em que foi redigida infringe o direito constitucional que garante o acesso à justiça (art. 5º, XXXV). Se o presente contrato versa sobre a questão de propriedade, é natural que este determine a não litigância quanto ao direito de propriedade, porém, não quanto a qualquer fato.	SIM
1.1.1.	O(s) MORADOR(ES) ficará(ão) obrigado(s) a pagar à UP o VALOR DE COMPENSAÇÃO definido no EDITAL. O VALOR DE COMPENSAÇÃO aqui pactuado é resultado do compromisso assumido pela UP perante o Governo do Distrito Federal representado pelo "Comitê de Mediação de Regularização	Ao Morador o maior interesse em firmar o contrato é aproveitar as condições financeiras propostas, com o intuito de pôr fim ao imbróglio relativo à regularização do terreno, que por anos vem sido discutido. Sendo assim, como a data para o início do pagamento não depende da vontade do	SIM, COM AJUSTES



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
	Fundiária do Distrito Federal", representando uma fração do valor de mercado do IMÓVEL, compreendendo todos os custos de regularização dominial, urbanística e ambiental, incidentes na data de publicação do EDITAL, considerando, porém os descontos e subsídios transacionados no processo de mediação.	morador, sendo que este tem o interesse de iniciar os pagamentos o quanto antes, não parece justo que este seja contratualmente obrigado a arcar com atualizações monetárias, que, a depender do tempo em que se levará entre a assinatura do contrato e o momento do pagamento pode alterar significativamente no valor real do negócio jurídico em questão, podendo até mesmo, inviabilizar o pagamento. Principalmente quando se considera o disposto na cláusula 5.1.1.	
3.1.	As obrigações assumidas pela UP no presente INSTRUMENTO - e conseqüentemente o VALOR DE COMPENSAÇÃO ora pactuado - não contemplam ônus, condicionantes ou contrapartidas que não tenham sido exigidas pelo Poder Público no processo de regularização até a data de publicação do EDITAL, devendo o custo adicional ao processo de regularização em virtude de eventual nova exigência decorrente de alteração na legislação ou no contexto normativo vigente , ser suportado pelo(s) MORADOR(ES).	Diferente da UP, que é uma empresa com alto poder financeiro, os moradores não possuem a capacidade de executar qualquer exigência imposta pelo Poder Público. Sendo assim, não é interessante conter no contrato, cláusula em que a UP se compromete a cumprir tais exigências e repassa os custos ao morador. Ademais, tendo em vista que todas as exigências da regularização já foram estabelecidas pelo Poder Público, e que a finalidade do presente contrato é tão somente o custeio de tais exigências, é dever da empresa suporta-las e fazê- las valer, não podendo o Poder Público a seu bel prazer alterar as regras da regularização durante o processo.	
1.3.	A regularização do IMÓVEL perante o Cartório de Registro de Imóveis competente será comunicada ao(s) MORADOR(ES) através da publicação em jornal de grande circulação no Distrito Federal ("Correio Braziliense" ou "Jornal de Brasília"), bem como através de envio de correspondência ao endereço contido no preâmbulo deste contrato, contendo informações sobre como o(s) MORADOR(ES) deverá(ão) proceder para agendar a lavratura da escritura pública relativa ao IMÓVEL.	Nos dias atuais o acompanhamento das publicações na mídia não é mais tão importante ao cidadão como era antes. Sendo assim, é mais seguro que a comunicação seja feita através de correspondência ao morador contratante.	SIM, COM AJUSTES



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
2.2.2.	-	Não há qualquer motivo aparente a ensejar a cobrança de honorários advocatícios. Pelo menos, a cláusula não determina serviço advocatício a ser realizado que enseje a cobrança de honorários advocatícios.	SIM
1.2	Solicito a retirada da cláusula 1.2; 1.2.1 e 1.2.2; pois são cláusulas que proíbe o ingresso de ação judicial contra a UP caso haja problemas relacionados ao imóvel. Lógico que são questionáveis, até porque não se pode "proibir" o ingresso no poder judiciário. Solicito que altere a cláusula 1.2.3 para que passe a ser facultativa a presença nas assembleias.	Justifico minha proposta tendo em vista que buscamos melhor equilíbrio na ação contratual para ambas as partes.	SIM, COM AJUSTES
1.2	Solicito a retirada da cláusula 1.2; 1.2.1 e 1.2.2; pois são cláusulas que proíbe o ingresso de ação judicial contra a UP caso haja problemas relacionados ao imóvel. Lógico que são questionáveis, até porque não se pode "proibir" o ingresso no poder judiciário. Solicito que altere a cláusula 1.2.3 para que passe a ser facultativa a presença nas assembleias.	Justifico minha proposta tendo em vista que buscamos melhor equilíbrio na ação contratual para ambas as partes.	SIM, COM AJUSTES
1.2.3.	(RETIRAR TODO ITEM 1.2.3. O(s) MORADOR(ES) se obriga(m) a sempre se fazer presente(s) e votar em assembleias e reuniões de 103 entidades associativas de que eventualmente façam parte, sempre de forma compatível com o disposto no 104 caput, sendo certo que sua ausência, abstenção ou voto contrário ao compromisso de não litigiosidade ora 105 estabelecido serão interpretados como inadimplência contratual).	IDEM	SIM, COM AJUSTES
1.2.3.1	(RETIRAR TODO ITEM 1.2.3.1 Não podendo se fazer representar nas assembleias e reuniões acima descritas, o(s) 107 MORADOR(ES) poderão solicitar que a UP os represente, desde que, cumulativamente: (i) a 108 representação seja solicitada à UP com antecedência de 5 (cinco) dias úteis em relação à data da 109 aludida reunião, (ii) tal representação	IDEM	SIM, COM AJUSTES



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
	seja permitida pelos dispositivos legais, normativos e 110 regimentais aplicáveis, e (iii) seja outorgada procuração ao representante indicado pela UP com 111 antecedência de 24 (vinte e quatro) horas em relação à data e hora da aludida reunião.)		
5.1.1	(RETIRAR ESTE ITEM5.1.1. Após a vigência de 01 (um) ano contado da presente data, sem que tenha ocorrido a efetiva 231 regularização e respectivo registro do parcelamento onde se insere o IMÓVEL perante o cartório 232 competente, o VALOR DE COMPENSAÇÃO será acrescido de juros de 12% (doze por cento) ao ano, sem 233 prejuízo da atualização monetária.)	IDEM	SIM
1.2.1	1.2.1. Na hipótese de descumprimento da cláusula 1.2, acima, o(s) MORADOR(ES) não fará(ão) jus às 87 deduções negociadas durante o processo de mediação que compõem o "Valor da Compensação". Neste 88 caso, o VALOR DE COMPENSAÇÃO passará a ser o valor de mercado do IMÓVEL a ser aferido (INCLUIR: por no mínimo 3 laudos) 89 de avaliação produzido por profissional devidamente habilitado, (RETIRAR: a ser contratado pela UP. 90)	IDEM	SIM, CLÁUSULA EXCLUÍDA
1.2.2	1.2.2. Não será considerada infração ao disposto no caput: (a) O ingresso de ação judicial pela UP visando à preservação da ordem urbanística, o equilíbrio ecológico 92 do meio ambiente, a manutenção do status quo do IMÓVEL ou do parcelamento (RETIRAR: irregular) em que se insere (de 93 forma a não prejudicar a acuracidade dos projetos e estudos envolvidos no processo de regularização), 94 enquanto pendente a regularização plena do IMÓVEL no Cartório competente;	IDEM	SIM



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
1.1.1.b	b) O(s) MORADOR(ES) ficará(ão) obrigado(s) a pagar à UP o VALOR DE COMPENSAÇÃO definido no EDITAL, (RETIRAR: reajustado a partir da data da publicação do EDITAL pelo Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (doravante "IGPM-FGV") ou outro que por Lei o substitua)), (INCLUIR: cujo valor acordado no EDITAL será mantido sem reajuste ou correção monetária) até a data do efetivo pagamento. O VALOR DE COMPENSAÇÃO aqui pactuado é resultado do compromisso assumido pela UP perante o Governo do Distrito Federal representado pelo "Comitê de Mediação de Regularização Fundiária do Distrito Federal", representando uma fração do valor de mercado do IMÓVEL, compreendendo todos os custos de regularização dominial, urbanística e ambiental, incidentes na data de publicação do EDITAL, considerando, porém os descontos e subsídios transacionados no processo de mediação.	IDEM	ESCLARECIDA E OFERECIDA SOLUÇÃO INTERMEDIÁRIA
1.2.4	(RETIRAR TODO ITEM 1.2.4. O(s) MORADOR(ES) deve(m) se manifestar em todos os processos judiciais, em tramitação ou que 113 venham a ser instaurados futuramente, que tenham por objeto a posse e/ou a propriedade do IMÓVEL e/ou 114 os fatos descritos no preâmbulo, informando ao respectivo juízo a celebração do presente acordo e, no que 115 concerne ao objetivo contido no presente Compromisso, o encerramento imediato de tais processos, no prazo 116 máximo de 90(noventa) dias contados da assinatura do presente instrumento.) 117 .ITEM 1.2.4 PODE SER SUBSTITUÍDO POR UMA DECLARAÇÃO DE QUE O MORADOR(ES) NÃO TEM AÇÃO JUDICIAL.	IDEM	NÃO
1.2.4.1	(RETIRAR TODO O ITEM 1.2.4.1. A manifestação judicial referida na cláusula acima deverá ser realizada por advogado	IDEM	ESCLARECIDA



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
	118 constituído pelo(s) MORADOR(ES). Na hipótese do(s) MORADOR(ES) não possuir(em) advogados 119 constituídos para tanto, poderá(ão) optar por outorgar procuração a advogado indicado pela UP, 120 contratado às expensas desta última, com poderes limitados e exclusivos ao cumprimento da obrigação 121 em questão.)		
5.1.	5.1. O presente INSTRUMENTO terá (ALTERAR: sua vigência contado da presente data até o efetiva regularização com a abertura das matrículas individualizadas do IMÓVEL, quando será efetivado o pagamento da compensação pelo MORADOR(ES) (RETIRAR: pagamento considerando o pelo prazo entre de 05 (cinco) anos contados da presente data, podendo ser 226 considerado cumprido e, portanto, resolvido antecipadamente, caso antes deste prazo seja regularizado o 227 parcelamento em que se insere, com a consequente abertura de matrícula individualizada do IMÓVEL) junto ao 228 Cartório de Registro de Imóveis, e as PARTES logrem assinar a respectiva escritura (ou instrumento particular 229 equivalente), conforme aqui previsto.	IDEM	NÃO
5.2	5.2. Caso esgotado o prazo de vigência (RETIRAR: acima estabelecido), as PARTES, em consenso, poderão renovar o 235 prazo de vigência ora convencionado, mediante aditivo contratual, mantendo-se as mesmas condições aqui 236 acordadas.	IDEM	NÃO
CONS.	CONSIDERANDO que o parcelamento (RETIRAR irregular) ora objetivado está inserido em área integrante da antiga Fazenda Paranoazinho, na gleba de domínio da UP atualmente registrada no 7o Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. CONSIDERANDO que o parcelamento	As sugestões de alteração visam tornar a acordo mais justo tendo em vista que se trata de um acordo de forma a pacificar quaisquer conflitos de forma pacífica e amistosa e desta for não prejudicar os Morador(es). No texto acima só constam as partes do instrumento particular onde foram	SIM



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
	(RETIRAR irregular) em questão integra os loteamentos contemplados no Termo de Compromisso pela Regularização Fundiária referente ao setor habitacional em que se insere, firmado entre UP e Distrito Federal.	sugeridas alterações, e estas então demonstradas entre parênteses com as expressões, RETIRAR, INCLUIR, ALTERAR. Com referência a cláusula 1.1.1 b, os Morador(es) o ônus pela eventual demora pela regularização e aberturas das matrículas individualizadas, não pode ser do(s) Morador(es).	
CONS.	CONSIDERANDO que o Governo do Distrito Federal promoveu mediação por meio do Comitê de Mediação de Regularização Fundiária do Distrito Federal, instalado por meio do Decreto nro. 39.629 de 15 de janeiro de 2019, a fim de pacificar os conflitos inerentes ao processo de regularização fundiária dos parcelamentos (RETIRAR: irregularmente implantados nas áreas de propriedade da UP), implantados no perímetro da antiga Fazenda Paranoazinho, originalmente registrada junto ao cartório do 7o Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal sob nro. 545.	IDEM	SIM
4.1	4.1. Pelo presente INSTRUMENTO, o(s) MORADOR(ES) declara(m), de forma irrevogável e irretroatável, 196 sob pena de responsabilidade civil e criminal:(INCLUIR: salvo o contido no item 6.3).	IDEM	NÃO
4.1	(RETIRAR:)4.1. (ii) que reconhecem ser a UP legítima proprietária do terreno onde está inserido o parcelamento e, por 200 conseguinte, o IMÓVEL, em razão da matrícula registrada no 7o Ofício de Registro de Imóveis do Distrito 201 Federal;	IDEM	NÃO
CONS.	CONSIDERANDO que as PARTES têm interesse mútuo em compor amigavelmente seus direitos e obrigações, mediante concessões recíprocas, (RETIRAR: objetivando encerrar e/ou prevenir litígios), na forma deste instrumento.	IDEM	NÃO



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
1.1.1	A cláusula não deveria prever reajuste do valor a partir da data de publicação do Edital.		SIM, COM AJUSTES
1.2.3	1.2.3. O(s) MORADOR(ES) se obriga(m) a sempre se fazer presente(s), desde que convocados pessoalmente com assinatura de recebimento de convocação para reuniões e assembleias pela administração do condomínio, e votar em assembleias e reuniões de entidades associativas de que eventualmente façam parte, sempre de forma compatível com o disposto no caput, sendo certo que sua ausência, abstenção ou voto contrário ao compromisso de não litigiosidade ora estabelecido serão interpretados como inadimplência contratual.	: é de conhecimento da UP o posicionamento de algumas administrações que se esquecem ou se enganam ao convocar Moradores para determinadas assembleias e reuniões (deixando de convocar alguns). Assim como é de conhecimento também da UP que determinadas administrações deixam de encaminhar por engano ou distração correspondências da UP ao Moradores. Assim, não fica justo que os moradores que querem colaborar com a empresa tenham que carregar todo esse ônus sozinhos.	SIM, COM AJUSTES
1.2.3.1	1.2.3.1 Não podendo se fazer representar nas assembleias e reuniões acima descritas, o(s) MORADOR(ES) poderão solicitar que a UP os represente, desde que, cumulativamente: (i) a representação seja solicitada à UP com antecedência de 5 (cinco) dias úteis em relação à data da aludida reunião, (ii) tal representação seja permitida pelos dispositivos legais, normativos e regimentais aplicáveis, e (iii) seja outorgada procuração ao representante indicado pela UP com antecedência de 24 (vinte e quatro) horas em relação à data e hora da aludida reunião. A UP aceitando representar o MORADOR em assembleias e reuniões acima citadas, assumirá total responsabilidade sobre eventuais prejuízos financeiros ou quaisquer outros que possam ser arbitrados pela administração do condomínio contra o MORADOR decorrentes desta representação. Ocorrendo este fato, a UP fornecerá de forma não onerosa ao MORADOR, todo apoio, inclusive jurídico se necessário.	é de conhecimento da UP o posicionamento de algumas administrações acerca de criar dispositivos que possam inibir e/ou encabular moradores que tendem a apoiar ações cuja intenção e a resolução das questões sobre regularização.	NÃO



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
5.1.1.	5.1.1 - RETIRAR TODA A CLÁUSULA DO INSTRUMENTO PARTICULAR	Justificativa: Não há que se falar em acréscimo do valor de Compensação, já que o valor pactuado já esta sofrendo a correção monetária. Este procedimento na realidade deseja sob o pálio de outro argumento, na realidade, cobrar juros de uma dívida inexistente. Ora , o Bem (escritura de imóvel) ainda não foi entregue ao MORADOR! Quando o MORADOR receber a escritura de seu lote e começar a sua obrigação de pagamento e ele atrasar o compromisso, aí sim lhe será de pleno direito cobrado juros além da correção monetário. O que já está previsto na cláusula 2.2 (O prazo de "carência" para assinatura da escritura pública de compra e venda do IMÓVEL será de 30 (trinta) dias, contados da comunicação do registro do parcelamento nos termos da cláusula 1.3 acima. Durante este prazo, o(s) MORADOR(ES) deverá(ão) comparecer no endereço indicado pela UP e agendar a assinatura da referida escritura. Ultrapassado este prazo, o VALOR DE COMPENSAÇÃO será acrescido de juros de 12% (doze por cento) ao ano, sem prejuízo da correção monetária prevista no EDITAL.)	SIM
1.2.1.	1.2.1. Na hipótese de descumprimento da cláusula 1.2, acima, o(s) MORADOR(ES) não fará(ão) jus às deduções negociadas durante o processo de mediação que compõem o "Valor da Compensação".	(O início da cláusula já é a sansão que a UP está imputando ao MORADOR. Outras, caso confirmadas, serão consequências estipuladas por outros órgãos, instituições etc....). Ainda , a clausula 6.3.4 DO INSTRUMENTO PARTICULAR, expressa de forma clara a penalidade cabível também aqui. Mantendo essa parte da cláusula há que se atentar que a UPSA concede descontos em virtude de muitos fatores , entre eles, os gastos que os moradores tiveram com diversas obras por eles gastos, assim o preço jamais poderia ser o valor atual do lote.	SIM



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
1.1.1b)	1.1.1 b) O(s) MORADOR(ES) ficará(ão) obrigado(s) a pagar à UP o VALOR DE COMPENSAÇÃO definido no EDITAL, reajustado a partir de 01 (um) ano da data de assinatura do presente instrumento pelo Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (doravante "IGPM-FGV") ou outro que por Lei o substitua, até a data do efetivo pagamento. O VALOR DE COMPENSAÇÃO aqui pactuado é resultado do compromisso assumido pela UP perante o Governo do Distrito Federal representado pelo "Comitê de Mediação de Regularização Fundiária do Distrito Federal", representando uma fração do valor de mercado do IMÓVEL, compreendendo todos os custos de regularização dominial, urbanística e ambiental, incidentes na data de publicação do EDITAL, considerando, porém os descontos e subsídios transacionados no processo de mediação.	Cláusula já debatida pelo MORADOR, LUCY SANROMÃ COSTA e a UPSA, aprovadas pelas partes após um longo e amigável processo de diálogo de quase 2 anos, mantido entre o morador e representantes da Urbanizadora Paranoazinho, dentre eles, a saber, a senhora Adriana Costa e Silva.	SIM, COM AJUSTES
3.1.	3.1. Pelo presente INSTRUMENTO, a UP e o(s) MORADOR(ES) obrigam-se a reunir esforços objetivando a completa regularização do IMÓVEL. Para tanto: g) as obrigações assumidas pela UP no presente INSTRUMENTO - e consequentemente o VALOR DE COMPENSAÇÃO ora pactuado - não contemplam ônus, condicionantes ou contrapartidas que não tenham sido exigidas pelo Poder Público no processo de regularização até a data Assinatura de escritura do IMÓVEL, devendo o custo adicional em virtude de eventual nova exigência decorrente de alteração na legislação, no contexto normativo vigente ou no entendimento do corpo técnico das autoridades públicas envolvidas, ser suportado pelo(s) MORADOR(ES).	Não sendo o MORADOR proprietário do imóvel até a DATA DE ASSINATURA DA ESCRITURA DO IMÓVEL, incabível imputar-lhe responsabilidades pelo pagamento de quaisquer valores referentes a "ônus, condicionantes ou contrapartidas que não tenham sido exigidas pelo Poder Público no processo de regularização" do imóvel, processo este cujos ônus, condicionantes ou contrapartidas estão e deverão permanecer sob a responsabilidade da UPSA até a data da assinatura da escritura.	



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
1.2.4.	1.2.4. O(s) MORADOR(ES) deve(m) se manifestar em todos os processos judiciais que tenha sido devidamente CITADO na forma da lei pela justiça , em tramitação ou que venham a ser instaurados futuramente, que tenham por objeto a posse e/ou a propriedade do IMÓVEL e/ou os fatos descritos no preâmbulo, informando ao respectivo juízo a celebração do presente acordo e, no que concerne ao objetivo contido no presente Compromisso, o encerramento imediato de tais processos, no prazo máximo de 90(noventa) dias contados da data em que for cientificado por carta registrada pela UP que a empresa solicitou o encerramento do processos que moveu contra o MORADOR que se encontram em tramitação na justiça)	Cláusula 1.2 (Em razão do objetivo conciliatório refletido no presente INSTRUMENTO, das obrigações ora assumidas e do mútuo interesse em dar efeito, de forma pacífica e amistosa, ao presente INSTRUMENTO, as Partes se obrigam a não litigar em relação à posse e/ou à propriedade do IMÓVEL, bem como em relação aos fatos descritos no preâmbulo e das demais declarações e reconhecimentos mútuos ora transacionados.)	SIM, COM AJUSTES
5.1.	O presente INSTRUMENTO terá vigência por prazo indeterminado, sendo resolvido com a assinatura, pelas partes, da escritura relativa ao "IMÓVEL", conforme aqui previsto.	Justificativa: Dado o interesse mútuo das partes em concretizar o objeto do presente contrato, desnecessária a previsão contratual de cláusula referente a prazo de vigência, bem como injustificada, dado que o MORADOR terá obrigações a serem cumpridas por todo o período de vigência na expectativa de que o mesmo se cumpra nas condições e formas acordadas	NÃO
5.2.	5.2. RETIRAR TODA A CLÁUSULA DO INSTRUMENTO PARTICULAR		NÃO
1.3.	1.3. A regularização do IMÓVEL perante o Cartório de Registro de Imóveis competente será comunicada ao(s) MORADOR(ES) através da publicação em jornal de grande circulação no Distrito Federal ("Correio Braziliense" ou "Jornal de Brasília"), b) envio de mensagem eletrônica para o endereço eletrônico (e-mail).....@.....; e c) carta registrada em nome do MORADOR, na qual deverá constar, dentre outras informações, o endereço em que o MORADOR	Necessidade de fornecer aos moradores um maior leque de opções por meio dos quais poderão tomar ciência da regularização do imóvel perante o Cartório e da necessidade de dar prosseguimento aos trâmites necessários à assinatura da escritura, evitando-se, assim, mais contratempos para ambas as partes, notadamente no que se refere à aplicação desarmoniosa de multas	SIM, COM AJUSTES



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
	deverá comparecer e a relação de documentos que deverá apresentar para fins de agendamento da lavratura da escritura pública relativa ao IMÓVEL.		
1.1.	1.1. O presente INSTRUMENTO tem por objeto a transação de direitos relativamente ao IMÓVEL descrito no preâmbulo acima, nos termos da mediação realizada junto ao GDF e refletidos no EDITAL, obrigando UP e MORADOR(ES) ao cumprimento das obrigações ora convencionadas, sendo certo, porém, que o pagamento e as obrigações do(s) MORADOR(ES) relacionadas a tal pagamento apenas poderão ser exigidas após a entrega pela UP ao MORADOR da escritura pública registrada na matrícula do IMÓVEL perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.	No direito brasileiro, só o registro da escritura transmite a propriedade (Segundo o professor e advogado especializado em direito imobiliário Antônio César da Silva, do escritório Magalhães, Silva & Viana – Sociedade de Advogados)	NÃO
1.1.1.	1.1.1. Desta forma, a partir da data em que ocorrer a entrega pela UP ao MORADOR da escritura pública registrada na matrícula individual do IMÓVEL, as PARTES ficarão obrigadas a cumprir as disposições do presente INSTRUMENTO, especialmente:	No direito brasileiro, só o registro da escritura transmite a propriedade (Segundo o professor e advogado especializado em direito imobiliário Antônio César da Silva, do escritório Magalhães, Silva & Viana – Sociedade de Advogados)	NÃO
4.1.	4.1. Pelo presente INSTRUMENTO, o(s) MORADOR(ES) declara(m), de forma irrevogável e irretratável, sob pena de responsabilidade civil e criminal: (iv) que tem(têm) residência e recebe(m) correspondências no endereço constante do preâmbulo do presente INSTRUMENTO, como também são autorizadas a recebê-las, em seu(s) nome(s), quaisquer pessoas que estejam neste endereço, sendo certo que qualquer modificação de endereço deverá ser informada, por escrito, à UP ou encaminhadas ao seu endereço eletrônico existente em seu site (UP), sob pena da(s) comunicação(ões) enviada(s) ao endereço indicado, ser(em) considerada(s) válida(s) e eficaz(es).		SIM



ORIGINAL	CLÁUSULA SUGERIDA	JUSTIFICATIVA MORADOR	ACATADO?
Não há clausula correspondente	6.4 INCLUIR ESTA CLÁUSULA NO CONTRATO: 6.4 As PARTES acordam desde já que, se a linha de alta tensão ("linhão") localizada no interior do "Vivendas Paraíso" vier a ser removida, a destinação da área atualmente ocupada pelo "linhão" será definida por decisão da maioria dos moradores aderentes ao presente "Compromisso".	Cláusula debatida pelo MORADOR, LUCY SANROMÃ COSTA e a UPSA, aprovadas pelas partes após um longo e amigável processo de diálogo de quase 2 anos, mantido entre o morador e representantes da Urbanizadora Paranoazinho, dentre eles, a saber, a senhora Adriana Costa e Silva. Ainda, corre o comentários por parte daquele que desejam que os acordos não aconteçam, que a UP irá destinar a área para fins comerciais, e outros projetos absurdos.	CONTEMPLADA NO PROJETO * Obs.: UP não tem mais planos de remover o linhão. Projetos urbanísticos não contemplam unidades imobiliárias nestas áreas, que serão áreas verdes. Sugestões de modificação ao projeto urbanístico podem ser feitas até dia 10 de agosto pelo site links.up.bsb.br/mediacao2019
1.1.1.c	1.1.1 C - EXCLUIR POR COMPLETO DO INSTRUMENTO PARTICULAR	item genérico. Não há necessidade. Na hipótese de manter a cláusula, há que se textualizar que prazos e condições são estas.	NÃO
Não há clausula correspondente	Cláusula 4.1- h- Só será considerada quitada as responsabilidades da UPSA, quando a UPSA registrar esse documento na matrícula do imóvel.	A alteração da proposta acima é para que fique um documento com mais clareza e precisão, tendo em vista que a boa-fé é elemento essencial para que se possa realizar um contrato. No entanto, na elaboração de um contrato deve haver um equilíbrio contratual e deve ficar claro os direitos e deveres de ambas as partes.	ESCLARECIDA