

Este é o seu **CONTRATO DE REGULARIZAÇÃO**.

Aqui já estão anexadas as duas vias que você precisa preencher para garantir a regularização do seu lote pelo **MENOR PREÇO DO DISTRITO FEDERAL**.

Veja abaixo o passo a passo para aproveitar essas condições:



Leia atentamente o contrato.



Preencha as duas vias do contrato inserindo a data, os dados do imóvel e seus dados pessoais (e de seu cônjuge, se for casado ou mantiver união estável).



Rubrique todas as páginas, dos dois lados de cada folha e assine a última no campo "**MORADOR**", nas duas vias.

As duas vias do contrato já estão anexadas neste documento, portanto imprima apenas uma vez.



Entregue **AS DUAS VIAS** do contrato assinado nos **Pontos de Coleta da UP**.
(veja locais disponíveis no quadro ao lado)

PONTOS DE COLETA DO CONTRATO

Escritório UP

SCS, Quadra 7,
Bloco A, 100

Edifício Pátio Brasil
Sala 1221 - 12º andar

Tel: (61) 61 3226-6000



Novos pontos de coleta serão disponibilizados na região dos condomínios durante o prazo do edital.

Fique atento ao nosso site para saber onde serão instalados estes novos locais de entrega.

links.up.bsb.br/regularize

Observações importantes:

- a) Neste documento já estão anexadas as duas vias do contrato, portanto **IMPRIMA APENAS UMA VEZ**;
- b) Ao rubricar as páginas, **FAÇA ISSO DOS DOIS LADOS DE CADA FOLHA**.

Caso tenha alguma dúvida, não deixe de entrar em contato conosco.
Nosso time está pronto para atender você.



3226-6000



mediacao2019@up.bsb.br

links.up.bsb.br/regularize

UP
urbanizadora paranoazinho



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

38 **CONSIDERANDO** que o parcelamento ora objetivado está inserido em área integrante da antiga Fazenda
39 Paranoazinho, na gleba de domínio da **UP** atualmente registrada no 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito
40 Federal.

41 **CONSIDERANDO** que o parcelamento em questão integra os loteamentos contemplados no Termo de
42 Compromisso pela Regularização Fundiária referente ao setor habitacional em que se insere, firmado entre **UP**
43 e Distrito Federal.

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

46 **CONSIDERANDO** que o Governo do Distrito Federal promoveu mediação por meio do Comitê de Mediação de
47 Regularização Fundiária do Distrito Federal, instalado por meio do Decreto nro. 39.629 de 15 de janeiro de
48 2019, a fim de pacificar os conflitos inerentes ao processo de regularização fundiária dos parcelamentos
49 implantados nas áreas de propriedade da **UP**, no perímetro da antiga Fazenda Paranoazinho, originalmente
50 registrada junto ao cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal sob nro. 545.

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

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

57 **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

58 **1.1.** O presente **INSTRUMENTO** tem por objeto a transação de direitos relativamente e exclusivamente a
59 **FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL** (excluídas as edificações eventualmente existentes no lote) descrito no
60 preâmbulo acima (doravante o "**IMÓVEL**"), nos termos da mediação realizada junto ao GDF e refletidos no
61 **EDITAL**, obrigando **UP** e **MORADOR(ES)** ao cumprimento das obrigações ora convencionadas, sendo certo,
62 porém, que o pagamento e as obrigações do(s) **MORADOR(ES)** relacionadas a tal pagamento apenas poderão
63 ser exigidas após a abertura de matrícula individual e específica do **IMÓVEL** perante o Cartório de Registro de
64 Imóveis competente.

65 **1.1.1.** Desta forma, a partir da data em que ocorrer a abertura de matrícula específica e individual do
66 **IMÓVEL**, as **PARTES** ficarão obrigadas a cumprir as disposições do presente **INSTRUMENTO**, especialmente:

67 **a)** Ficará a **UP** obrigada a transferir ao(s) **MORADOR(ES)** o título de propriedade da **FRAÇÃO IDEAL**
68 **DO IMÓVEL** por meio de Escritura Pública de Compra e Venda a ser registrada no 7º Ofício de Registro
69 de Imóveis do Distrito Federal;

70 **b)** O(s) **MORADOR(ES)** ficará(ão) obrigado(s) a pagar à **UP** o **VALOR DE COMPENSAÇÃO** definido no
71 **EDITAL**, calculado sobre a área do **IMÓVEL** na proporção da **FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL**, reajustado
72 a partir da data da publicação do **EDITAL** pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA,
73 publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (doravante "IPCA-IBGE") ou outro
74 que por Lei o substitua, até a data do efetivo pagamento. O **VALOR DE COMPENSAÇÃO** aqui pactuado
75 é resultado do compromisso assumido pela **UP**, compreendendo todos os custos de regularização
76 dominial, urbanística e ambiental decorrentes da legislação vigente na data de publicação do **EDITAL**,
77 bem como os descontos e subsídios inerentes ao espírito conciliatório e à solução consensual, fazendo
78 com que o **VALOR DA COMPENSAÇÃO** corresponda a apenas uma fração do valor de mercado do
79 **IMÓVEL**.

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

82 **1.2.** Em razão do objetivo conciliatório refletido no presente **INSTRUMENTO**, e do mútuo interesse em
83 alcançar, de forma pacífica, a regularização plena do **IMÓVEL**, as Partes assumem o compromisso de não litigar
84 em relação à posse e/ou à propriedade do **IMÓVEL**.

85 **1.2.1.** Não será considerada infração ao disposto no caput:

MORADOR(ES): _____ UP: _____ Testemunhas: _____



86 (a) A propositura de ação judicial pela **UP**, necessária à defesa de seus direitos perante os
87 moradores não aderentes à conciliação visando à regularização fundiária do parcelamento em que se
88 insere o **IMÓVEL** e/ou demais áreas de sua propriedade;

89 (b) A participação do(s) **MORADOR(ES)** em ação coletiva proposta pela entidade associativa que
90 tenha por objeto, direta ou indiretamente, a posse e/ou a propriedade do **IMÓVEL**, caso se verifique
91 litisconsórcio necessário em decorrência, justamente, da atual indivisibilidade jurídica da gleba onde
92 se encontra inserido o **IMÓVEL**, enquanto pendente a regularização do loteamento no Cartório
93 competente.

94 **1.2.2.** O(s) **MORADOR(ES)** se obriga(m) a sempre se fazer presente(s) e votar de forma compatível ao
95 presente instrumento em assembleias e reuniões de entidades associativas de que eventualmente façam parte,
96 nas quais estejam em pauta assuntos relacionados à adoção de providências judiciais ou administrativas
97 relativas à regularização do parcelamento em que se insere o **IMÓVEL**, à sua posse e/ou propriedade e/ou o
98 objeto do presente instrumento;

99 **1.2.2.1.** Não podendo se fazer presente nas assembleias e reuniões acima referidas, o(s)
100 **MORADOR(ES)** poderá(ão) se fazer representar por uma pessoa de sua confiança ou, se julgar
101 oportuno e conveniente, solicitar à **UP** que o(s) represente, não incorrendo o(s) **MORADOR(ES)**, nesta
102 hipótese, em qualquer custo.

103 **1.2.2.2.** Não será considerada inadimplimento contratual a ausência justificável por razões de saúde,
104 viagens, trabalho etc.

105 **1.2.3.** As **PARTES** assumem o compromisso de se manifestar em todos os processos judiciais que tenham por
106 objeto a posse e/ou a propriedade do **IMÓVEL**, informando ao respectivo juízo a celebração do presente acordo
107 e solicitando a exclusão do(s) **MORADOR(ES)**.

108 **1.2.3.1.** A manifestação judicial referida na cláusula acima deverá ser realizada por advogado
109 constituído pelo(s) **MORADOR(ES)**. Na hipótese do(s) **MORADOR(ES)** não possuir(em) advogados
110 constituídos para tanto, poderá(ão) optar por outorgar procuração a advogado indicado pela **UP**,
111 contratado às expensas desta última, com poderes limitados e exclusivos ao cumprimento da obrigação
112 em questão.

113 **1.2.4.** Em qualquer hipótese, independentemente do resultado de eventuais ações judiciais, cada uma das
114 **PARTES** deverá empenhar-se em promover a regularização fundiária do **IMÓVEL**, mediante cumprimento das
115 obrigações descritas neste INSTRUMENTO.

116 **1.3.** A regularização do **IMÓVEL** perante o Cartório de Registro de Imóveis competente será comunicada
117 ao(s) **MORADOR(ES)** através da publicação em jornal de grande circulação no Distrito Federal (“Correio
118 Braziliense” ou “Jornal de Brasília”), contendo informações sobre como o(s) **MORADOR(ES)** deverá(ão)
119 proceder para agendar a lavratura da escritura pública relativa à **FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL**.

120 **1.3.1.** De forma complementar, no intuito de dar pleno e célere conhecimento ao(s) **MORADOR(ES)** do
121 registro do loteamento em que se insere o **IMÓVEL**, a **UP** entrará em contato por carta, correio eletrônico e/ou
122 telefone com o(s) mesmo(s), sendo certo que qualquer dificuldade ou impedimento neste contato não
123 prejudicará os prazos e obrigações aqui estabelecidas, vinculados sempre à data de publicação referida na
124 cláusula anterior.

125 CLÁUSULA SEGUNDA – DO PAGAMENTO

126 **2.1.** O(s) **MORADOR(ES)** poderá(ão) optar pelo pagamento do **VALOR DE COMPENSAÇÃO** à vista ou, se
127 preferir(em), a prazo, em até 120 (cento e vinte) meses, mediante constituição de garantia que terá por objeto
128 a própria **FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL**.

129 **2.1.1.** Caso venha(m) a optar pelo pagamento do **VALOR DE COMPENSAÇÃO** a prazo, o(s) **MORADOR(ES)**
130 poderá(ão) ainda escolher entre a amortização pela Tabela Price (TP) ou pelo Sistema de Amortização
131 Constante (SAC).

132 **2.1.2.** Caso venha(m) optar pelo pagamento do **VALOR DE COMPENSAÇÃO** à vista, o(s) **MORADOR(ES)** farão
133 jus ao desconto de 15% (quinze por cento) referente a esta forma de pagamento nos termos do **EDITAL**.

134 **2.1.3.** Caso venha(m) optar pelo pagamento do **VALOR DE COMPENSAÇÃO** em até 06 (seis) parcelas mensais,
135 o(s) **MORADOR(ES)** farão jus ao desconto de 7,5% (sete e meio por cento), nos termos do **EDITAL**.

MORADOR(ES): _____ UP: _____ Testemunhas: _____



136 2.1.4. É facultado ao(s) **MORADOR(ES)** o pagamento do **VALOR DA COMPENSAÇÃO** a prazo, através de
137 contratação de financiamento perante o Banco de Brasília – BRB ou em outra instituição bancária de sua
138 preferência, sujeito à análise de cadastro, critérios e condições da própria instituição. Nesta hipótese, o(s)
139 **MORADOR(ES)** fará(ão) jus ao mesmo desconto de 15% (quinze por cento) definido na cláusula 2.1.2 acima.

140 2.2. O prazo de “carência” para assinatura da escritura pública de compra e venda da **FRAÇÃO IDEAL DO**
141 **IMÓVEL** será de 30 (trinta) dias, contados da comunicação do registro do parcelamento, nos termos da cláusula
142 1.3 acima. Durante este prazo, o(s) **MORADOR(ES)** deverá(ão) comparecer no endereço indicado pela **UP** e
143 agendar a assinatura da referida escritura. Ultrapassado este prazo, o **VALOR DE COMPENSAÇÃO** será
144 acrescido de juros de 12% (doze por cento) ao ano, sem prejuízo da correção monetária prevista no **EDITAL**.

145 2.2.1. Realizado o agendamento no prazo acima estabelecido, o prazo para efetiva assinatura da escritura
146 será de 90 (noventa) dias contados da comunicação do registro do parcelamento, prevista na cláusula 1.3
147 acima.

148 2.2.2. Na hipótese de descumprimento injustificado do prazo acima definido, o(s) **MORADOR(ES)** ficará(ão)
149 obrigado(s) ao pagamento de multa moratória equivalente a 5% (cinco por cento) do **VALOR DE**
150 **COMPENSAÇÃO** sem prejuízo à atualização monetária e/ou incidência de juros.

151 2.2.3. Ultrapassado o prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da comunicação do registro do
152 parcelamento em que se insere o **IMÓVEL** sem que tenha sido assinada, injustificadamente, a correspondente
153 Escritura Pública, o(s) **MORADOR(ES)** ficará(ão) sujeito(s) à execução judicial do presente instrumento,
154 acrescendo-se ao **VALOR DA COMPENSAÇÃO**, os honorários advocatícios equivalentes a 15% (quinze por
155 cento) do **VALOR DE COMPENSAÇÃO**, além de multa, atualização monetária e juros convencionados neste
156 INSTRUMENTO.

157 **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS PROVIDÊNCIAS DA REGULARIZAÇÃO**

158 3.1. Pelo presente **INSTRUMENTO**, a **UP** e o(s) **MORADOR(ES)** obrigam-se a reunir esforços objetivando
159 a completa regularização do **IMÓVEL**. Para tanto:

160 a) a **UP** se obriga a assumir todas as providências e custos que lhe sejam atribuídos pelo Termo de
161 Compromisso referido no preâmbulo deste **INSTRUMENTO**, bem como pelas licenças urbanísticas e ambientais
162 emitidas pelo Poder Público necessários à regularização fundiária do parcelamento, ainda que tais custos ou
163 providências devam ser executados após o registro do mesmo perante o Cartório de Imóveis, como por
164 exemplo implantação de obras de infraestrutura, o pagamento de compensações ambientais, florestais e
165 urbanísticas, o desenvolvimento de programas e o cumprimento de condicionantes ambientais diversos, a
166 disponibilização de áreas para implantação de equipamentos públicos (como creches, escolas, postos de saúde,
167 etc.), o desenvolvimento, a aprovação e o registro em Cartório de Registro de Imóveis dos projetos urbanísticos
168 das dezenas de parcelamentos ali implantados, a abertura de matrículas individuais para cada um dos lotes e a
169 sua transferência aos respectivos moradores. Ficam excetuadas das obrigações da **UP** as obrigações incidentes
170 no interior do **IMÓVEL**.

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

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

176 **Parágrafo único:** Complementarmente, a **UP** manterá versões digitais disponíveis para *download* em
177 seu *website* de todas as licenças e autorizações administrativas vigentes, programas e estudos
178 ambientais aprovados, termos de compromisso assinados e vigentes, projetos urbanísticos registrados
179 e projetos de infraestrutura aprovados.

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

MORADOR(ES): _____ UP: _____ Testemunhas: _____



186 urbanísticas e ambientais incidentes no interior do **IMÓVEL**, decorrentes da lei ou de exigência do Poder
187 Público;

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

192 **f) é responsabilidade do(s) MORADOR(ES), por meio de entidade associativa que o represente no**
193 **parcelamento ou não, o atendimento às exigências, procedimentos, prazos e especificações técnicas**
194 **estabelecidas no Decreto 39.330/18 ou legislação que venha a substituí-lo para regularização do fechamento**
195 **do parcelamento por meio de muros e guaritas e exercício do controle de acesso às áreas comuns internas aos**
196 **muros, se houver. Fica estabelecido, nesse sentido, que o presente INSTRUMENTO não representa qualquer**
197 **tipo de óbice ou restrição à manutenção dos muros e guaritas, abstendo-se a UP da tomada de qualquer medida**
198 **judicial ou administrativa contrária ao fechamento (atual ou futuro) do parcelamento. Respeitada a legislação**
199 **vigente, cabe à comunidade de moradores, sem participação da UP, a opção pelo fechamento ou não da área;**

200 **g) as obrigações assumidas pela UP no presente INSTRUMENTO - e conseqüentemente o VALOR DE**
201 **COMPENSAÇÃO ora pactuado - contemplam todos os ônus, condicionantes ou contrapartidas decorrentes da**
202 **legislação vigente na data da publicação do EDITAL que tenham sido ou que venham a ser exigidas pelo Poder**
203 **Público no processo de regularização do parcelamento em que se insere o IMÓVEL;**

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

208 **CLÁUSULA QUARTA – DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES**

209 **4.1. Pelo presente INSTRUMENTO, o(s) MORADOR(ES) declara(m), de forma irrevogável e irretroatável,**
210 **sob pena de responsabilidade civil e criminal:**

211 **(i) que detém(êm) em nome próprio e com exclusividade, livre de ônus, disputas ou turbações de**
212 **terceiros, a posse não precária da FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL;**

213 **(ii) que está(ão) ciente(s) de que a posse do IMÓVEL é exercida de forma conjunta com os demais**
214 **moradores do mesmo lote, cada um na sua proporção de sua fração ideal e que, após a regularização do**
215 **parcelamento, se tornará(ão) coproprietário(s), cada um na proporção de sua respectiva fração ideal**

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

219 **(iv) que ratifica(m) seu(s) estado(s) civil(s) declarado(s) no preâmbulo do presente INSTRUMENTO; e,**

220 **(v) que tem(têm) residência e recebe(m) correspondências no endereço constante do preâmbulo do**
221 **presente INSTRUMENTO, como também são autorizadas a recebê-las, em seu(s) nome(s), quaisquer pessoas**
222 **que estejam neste endereço sob pena da(s) comunicação(ões) enviada(s) ao endereço indicado, ser(em)**
223 **considerada(s) válida(s) e eficaz(es).**

224 **Parágrafo único: Os MORADOR(ES) poderão solicitar modificação do endereço de correspondência,**
225 **desde que o façam por escrito por meio de (i) correio eletrônico (e-mail) enviado ao endereço de**
226 **contato disponibilizado no site da empresa, mediante confirmação de recebimento, ou (ii) carta**
227 **protocolada na sede social da empresa.**

228 **4.2. Por sua vez, a UP:**

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

231 **(ii) declara, sob pena de responsabilidade civil e criminal, ser legítima proprietária do terreno onde está**
232 **inserido o parcelamento e, por conseqüente, o IMÓVEL, em razão da matrícula registrada no 7º Ofício de**
233 **Registro de Imóveis do Distrito Federal e que desconhece a existência de ônus, ações reais ou pessoais**

MORADOR(ES): _____ UP: _____ Testemunhas: _____



236 **4.3.** Caso seja constatado qualquer vício ou falsidade em uma ou mais das declarações acima, a **PARTE**
237 prejudicada ficará isenta de qualquer responsabilidade, ficando a **PARTE** infratora sujeita a reparar os danos
238 patrimoniais sofridos pela **PARTE** prejudicada, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal que couber.

239 **4.4.** **As PARTES declaram que dispuseram de tempo e de todos os esclarecimentos que julgaram**
240 **necessários para compreender o contido no presente INSTRUMENTO, resolvendo, depois das análises**
241 **e consultas que consideraram oportunas, celebrá-lo nos exatos termos aqui pactuados, em especial o**
242 **contido nas cláusulas em destaque (negrito).**

243 **CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA DO PRESENTE INSTRUMENTO**

244 **5.1.** O presente INSTRUMENTO terá vigência de 05 (cinco) anos contados da presente data, podendo ser
245 considerado cumprido e, portanto, resolvido antecipadamente, caso antes deste prazo seja regularizado o
246 parcelamento em que se insere, com a consequente abertura de matrícula individualizada do **IMÓVEL** junto ao
247 Cartório de Registro de Imóveis, e as **PARTES** logrem assinar a respectiva escritura relativa à **FRAÇÃO IDEAL**
248 **DO IMÓVEL** (ou instrumento particular com efeitos de escritura pública, na forma do art. 38 da Lei 9.514/97,
249 quando solicitado pelo(s) **MORADOR(ES)** ou quando a lavratura da escritura pública estiver juridicamente
250 obstaculizada), conforme aqui previsto.

251 **5.2.** Caso esgotado o prazo de vigência acima estabelecido, as **PARTES**, em consenso, poderão renovar o
252 prazo de vigência ora convencionado, mediante aditivo contratual, mantendo-se as mesmas condições aqui
253 acordadas.

254 **CLÁUSULA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

255 **6.1.** Na hipótese do(s) **MORADOR(ES)** pretender(em) vender, ceder ou de qualquer maneira alienar a
256 terceiro a posse sobre a **FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL**, os direitos e deveres advindos do presente
257 INSTRUMENTO somente poderão concomitantemente cedidos ao adquirente pelo(s) **MORADOR(ES)**,
258 mediante a prévia e expressa anuência da **UP** que não poderá negá-la, caso, cumulativamente: (i) o(s)
259 **MORADOR(ES)** esteja(m) em dia com as obrigações assumidas através do presente INSTRUMENTO; e (ii) o
260 pretensão cessionário se sub-rogue em todas as obrigações aqui assumidas pelo(s) **MORADOR(ES)**;

261 **6.2.** A eventual tolerância por qualquer dos contratantes quanto ao exato cumprimento das obrigações aqui
262 pactuadas não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste
263 INSTRUMENTO, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

264 **6.3.** Uma vez aprovado o projeto de regularização do parcelamento em que se insere o **IMÓVEL**, mediante
265 publicação do correspondente decreto de aprovação pelo Governo do Distrito Federal, o presente
266 INSTRUMENTO passará a vigorar em caráter irrevogável e irretroatável.

267 **6.3.1.** Enquanto não atingida a condição estabelecida no caput, o(s) **MORADOR(ES)** terão o direito de
268 desistir do acordo ora entabulado e solicitar a rescisão do presente instrumento, contanto que o façam por
269 meio de correspondência (i) solicitando expressamente a “rescisão” do presente INSTRUMENTO, (ii) assinada
270 por todos os signatários do presente INSTRUMENTO, (iii) que identifique claramente o **IMÓVEL**, e (iv)
271 protocolada na sede da **UP** dentro do prazo supra estabelecido.

272 **6.3.2.** Não será exigido do(s) **MORADOR(ES)** que apresentar(em) o pedido de rescisão supra referido a
273 apresentação de qualquer tipo de justificativa, de forma que, cumprido o procedimento e o prazo estabelecidos
274 a rescisão estará consolidada independentemente da vontade da **UP**.

275 **6.3.3.** A rescisão do presente INSTRUMENTO pelo(s) **MORADOR(ES)** prevista nas cláusulas anteriores não
276 acarretará em qualquer tipo de multa ou penalidade para os mesmos.

277 **6.3.4.** Na hipótese de rescisão do presente INSTRUMENTO pelo(s) **MORADOR(ES)**, nos termos das cláusulas
278 anteriores, a **UP** não estará obrigada a manter a proposta, os valores, os descontos, as condições, as obrigações
279 e/ou os benefícios estabelecidos no **EDITAL** e/ou no presente INSTRUMENTO perante os **MORADOR(ES)**, de
280 tal forma que a posterior regularização do **IMÓVEL** dependerá do interesse das **PARTES**, que não é, em
281 nenhuma hipótese, assegurado neste momento.

MORADOR(ES): _____ UP: _____ Testemunhas: _____



282 **6.4.** O presente **INSTRUMENTO** será considerado resolvido, não produzindo qualquer de seus efeitos, na
283 hipótese de indeferimento pelo Governo do Distrito Federal do processo de regularização fundiária do
284 parcelamento no qual se insere o **IMÓVEL**.

285 **6.5.** Na hipótese de haver compromisso pela regularização celebrado entre as **PARTES** anteriormente à
286 publicação do **EDITAL**, a assinatura do presente **INSTRUMENTO** indica a opção do(s) **MORADOR(ES)**
287 (assegurada pelos itens 1.8, 1.9 e 1.10 do **EDITAL**) de migrar para as condições aqui pactuadas, ficando o
288 instrumento anterior automaticamente revogado.

289 **6.6.** Em caso de divergência objetiva entre as condições estabelecidas no **EDITAL** e no presente
290 **INSTRUMENTO** prevalecerá a redação mais benéfica ao(s) **MORADOR(ES)**.

291

CLÁUSULA SÉTIMA – DO FORO

292 **7.1.** Fica eleito o foro da situação do **IMÓVEL** para dirimir eventuais dúvidas ou lides provenientes deste
293 **INSTRUMENTO**, renunciando as **PARTES** a qualquer outro.

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

Brasília, ____ de _____ de 2019.

URBANIZADORA PARANOAZINHO S.A.

MORADOR

MORADOR

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:

MORADOR(ES): _____ **UP:** _____ **Testemunhas:** _____



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

35 **CONSIDERANDO** que o parcelamento ora objetivado está inserido em área integrante da antiga Fazenda
36 Paranoazinho, na gleba de domínio da **UP** atualmente registrada no 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito
37 Federal.

38 **CONSIDERANDO** que o parcelamento em questão integra os loteamentos contemplados no Termo de
39 Compromisso pela Regularização Fundiária referente ao setor habitacional em que se insere, firmado entre **UP**
40 e Distrito Federal.

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

43 **CONSIDERANDO** que o Governo do Distrito Federal promoveu mediação por meio do Comitê de Mediação de
44 Regularização Fundiária do Distrito Federal, instalado por meio do Decreto nro. 39.629 de 15 de janeiro de
45 2019, a fim de pacificar os conflitos inerentes ao processo de regularização fundiária dos parcelamentos
46 implantados nas áreas de propriedade da **UP**, no perímetro da antiga Fazenda Paranoazinho, originalmente
47 registrada junto ao cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal sob nro. 545.

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

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

54 **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

55 **1.1.** O presente **INSTRUMENTO** tem por objeto a transação de direitos relativamente e exclusivamente a
56 **FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL** (excluídas as edificações eventualmente existentes no lote) descrito no
57 preâmbulo acima (doravante o “**IMÓVEL**”), nos termos da mediação realizada junto ao GDF e refletidos no
58 **EDITAL**, obrigando **UP** e **MORADOR(ES)** ao cumprimento das obrigações ora convencionadas, sendo certo,
59 porém, que o pagamento e as obrigações do(s) **MORADOR(ES)** relacionadas a tal pagamento apenas poderão
60 ser exigidas após a abertura de matrícula individual e específica do **IMÓVEL** perante o Cartório de Registro de
61 Imóveis competente.

62 **1.1.1.** Desta forma, a partir da data em que ocorrer a abertura de matrícula específica e individual do
63 **IMÓVEL**, as **PARTES** ficarão obrigadas a cumprir as disposições do presente **INSTRUMENTO**, especialmente:

64 **a)** Ficará a **UP** obrigada a transferir ao(s) **MORADOR(ES)** o título de propriedade da **FRAÇÃO IDEAL**
65 **DO IMÓVEL** por meio de Escritura Pública de Compra e Venda a ser registrada no 7º Ofício de Registro
66 de Imóveis do Distrito Federal;

67 **b)** O(s) **MORADOR(ES)** ficará(ão) obrigado(s) a pagar à **UP** o **VALOR DE COMPENSAÇÃO** definido no
68 **EDITAL**, calculado sobre a área do **IMÓVEL** na proporção da **FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL**, reajustado
69 a partir da data da publicação do **EDITAL** pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA,
70 publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (doravante “**IPCA-IBGE**”) ou outro
71 que por Lei o substitua, até a data do efetivo pagamento. O **VALOR DE COMPENSAÇÃO** aqui pactuado
72 é resultado do compromisso assumido pela **UP**, compreendendo todos os custos de regularização
73 dominial, urbanística e ambiental decorrentes da legislação vigente na data de publicação do **EDITAL**,
74 bem como os descontos e subsídios inerentes ao espírito conciliatório e à solução consensual, fazendo
75 com que o **VALOR DA COMPENSAÇÃO** corresponda a apenas uma fração do valor de mercado do
76 **IMÓVEL**.

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

79 **1.2.** Em razão do objetivo conciliatório refletido no presente **INSTRUMENTO**, e do mútuo interesse em
80 alcançar, de forma pacífica, a regularização plena do **IMÓVEL**, as Partes assumem o compromisso de não litigar
81 em relação à posse e/ou à propriedade do **IMÓVEL**.

82 **1.2.1.** Não será considerada infração ao disposto no caput:

MORADOR(ES): _____ UP: _____ Testemunhas: _____



83 (a) A propositura de ação judicial pela **UP**, necessária à defesa de seus direitos perante os
84 moradores não aderentes à conciliação visando à regularização fundiária do parcelamento em que se
85 insere o **IMÓVEL** e/ou demais áreas de sua propriedade;

86 (b) A participação do(s) **MORADOR(ES)** em ação coletiva proposta pela entidade associativa que
87 tenha por objeto, direta ou indiretamente, a posse e/ou a propriedade do **IMÓVEL**, caso se verifique
88 litisconsórcio necessário em decorrência, justamente, da atual indivisibilidade jurídica da gleba onde
89 se encontra inserido o **IMÓVEL**, enquanto pendente a regularização do loteamento no Cartório
90 competente.

91 **1.2.2.** O(s) **MORADOR(ES)** se obriga(m) a sempre se fazer presente(s) e votar de forma compatível ao
92 presente instrumento em assembleias e reuniões de entidades associativas de que eventualmente façam parte,
93 nas quais estejam em pauta assuntos relacionados à adoção de providências judiciais ou administrativas
94 relativas à regularização do parcelamento em que se insere o **IMÓVEL**, à sua posse e/ou propriedade e/ou o
95 objeto do presente instrumento;

96 **1.2.2.1.** Não podendo se fazer presente nas assembleias e reuniões acima referidas, o(s)
97 **MORADOR(ES)** poderá(ão) se fazer representar por uma pessoa de sua confiança ou, se julgar
98 oportuno e conveniente, solicitar à **UP** que o(s) represente, não incorrendo o(s) **MORADOR(ES)**, nesta
99 hipótese, em qualquer custo.

100 **1.2.2.2.** Não será considerada inadimplimento contratual a ausência justificável por razões de saúde,
101 viagens, trabalho etc.

102 **1.2.3.** As **PARTES** assumem o compromisso de se manifestar em todos os processos judiciais que tenham por
103 objeto a posse e/ou a propriedade do **IMÓVEL**, informando ao respectivo juízo a celebração do presente acordo
104 e solicitando a exclusão do(s) **MORADOR(ES)**.

105 **1.2.3.1.** A manifestação judicial referida na cláusula acima deverá ser realizada por advogado
106 constituído pelo(s) **MORADOR(ES)**. Na hipótese do(s) **MORADOR(ES)** não possuir(em) advogados
107 constituídos para tanto, poderá(ão) optar por outorgar procuração a advogado indicado pela **UP**,
108 contratado às expensas desta última, com poderes limitados e exclusivos ao cumprimento da obrigação
109 em questão.

110 **1.2.4.** Em qualquer hipótese, independentemente do resultado de eventuais ações judiciais, cada uma das
111 **PARTES** deverá empenhar-se em promover a regularização fundiária do **IMÓVEL**, mediante cumprimento das
112 obrigações descritas neste INSTRUMENTO.

113 **1.3.** A regularização do **IMÓVEL** perante o Cartório de Registro de Imóveis competente será comunicada
114 ao(s) **MORADOR(ES)** através da publicação em jornal de grande circulação no Distrito Federal ("Correio
115 Braziliense" ou "Jornal de Brasília"), contendo informações sobre como o(s) **MORADOR(ES)** deverá(ão)
116 proceder para agendar a lavratura da escritura pública relativa à **FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL**.

117 **1.3.1.** De forma complementar, no intuito de dar pleno e célere conhecimento ao(s) **MORADOR(ES)** do
118 registro do loteamento em que se insere o **IMÓVEL**, a **UP** entrará em contato por carta, correio eletrônico e/ou
119 telefone com o(s) mesmo(s), sendo certo que qualquer dificuldade ou impedimento neste contato não
120 prejudicará os prazos e obrigações aqui estabelecidas, vinculados sempre à data de publicação referida na
121 cláusula anterior.

122 CLÁUSULA SEGUNDA – DO PAGAMENTO

123 **2.1.** O(s) **MORADOR(ES)** poderá(ão) optar pelo pagamento do **VALOR DE COMPENSAÇÃO** à vista ou, se
124 preferir(em), a prazo, em até 120 (cento e vinte) meses, mediante constituição de garantia que terá por objeto
125 a própria **FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL**.

126 **2.1.1.** Caso venha(m) a optar pelo pagamento do **VALOR DE COMPENSAÇÃO** a prazo, o(s) **MORADOR(ES)**
127 poderá(ão) ainda escolher entre a amortização pela Tabela Price (TP) ou pelo Sistema de Amortização
128 Constante (SAC).

129 **2.1.2.** Caso venha(m) optar pelo pagamento do **VALOR DE COMPENSAÇÃO** à vista, o(s) **MORADOR(ES)** farão
130 jus ao desconto de 15% (quinze por cento) referente a esta forma de pagamento nos termos do **EDITAL**.

131 **2.1.3.** Caso venha(m) optar pelo pagamento do **VALOR DE COMPENSAÇÃO** em até 06 (seis) parcelas mensais,
132 o(s) **MORADOR(ES)** farão jus ao desconto de 7,5% (sete e meio por cento), nos termos do **EDITAL**.

MORADOR(ES): _____ UP: _____ Testemunhas: _____



133 2.1.4. É facultado ao(s) **MORADOR(ES)** o pagamento do **VALOR DA COMPENSAÇÃO** a prazo, através de
134 contratação de financiamento perante o Banco de Brasília – BRB ou em outra instituição bancária de sua
135 preferência, sujeito à análise de cadastro, critérios e condições da própria instituição. Nesta hipótese, o(s)
136 **MORADOR(ES)** fará(ão) jus ao mesmo desconto de 15% (quinze por cento) definido na cláusula 2.1.2 acima.

137 2.2. O prazo de “carência” para assinatura da escritura pública de compra e venda da **FRAÇÃO IDEAL DO**
138 **IMÓVEL** será de 30 (trinta) dias, contados da comunicação do registro do parcelamento, nos termos da cláusula
139 1.3 acima. Durante este prazo, o(s) **MORADOR(ES)** deverá(ão) comparecer no endereço indicado pela **UP** e
140 agendar a assinatura da referida escritura. Ultrapassado este prazo, o **VALOR DE COMPENSAÇÃO** será
141 acrescido de juros de 12% (doze por cento) ao ano, sem prejuízo da correção monetária prevista no **EDITAL**.

142 2.2.1. Realizado o agendamento no prazo acima estabelecido, o prazo para efetiva assinatura da escritura
143 será de 90 (noventa) dias contados da comunicação do registro do parcelamento, prevista na cláusula 1.3
144 acima.

145 2.2.2. Na hipótese de descumprimento injustificado do prazo acima definido, o(s) **MORADOR(ES)** ficará(ão)
146 obrigado(s) ao pagamento de multa moratória equivalente a 5% (cinco por cento) do **VALOR DE**
147 **COMPENSAÇÃO** sem prejuízo à atualização monetária e/ou incidência de juros.

148 2.2.3. Ultrapassado o prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da comunicação do registro do
149 parcelamento em que se insere o **IMÓVEL** sem que tenha sido assinada, injustificadamente, a correspondente
150 Escritura Pública, o(s) **MORADOR(ES)** ficará(ão) sujeito(s) à execução judicial do presente instrumento,
151 acrescendo-se ao **VALOR DA COMPENSAÇÃO**, os honorários advocatícios equivalentes a 15% (quinze por
152 cento) do **VALOR DE COMPENSAÇÃO**, além de multa, atualização monetária e juros convencionados neste
153 INSTRUMENTO.

154 **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS PROVIDÊNCIAS DA REGULARIZAÇÃO**

155 3.1. Pelo presente **INSTRUMENTO**, a **UP** e o(s) **MORADOR(ES)** obrigam-se a reunir esforços objetivando
156 a completa regularização do **IMÓVEL**. Para tanto:

157 a) a **UP** se obriga a assumir todas as providências e custos que lhe sejam atribuídos pelo Termo de
158 Compromisso referido no preâmbulo deste **INSTRUMENTO**, bem como pelas licenças urbanísticas e ambientais
159 emitidas pelo Poder Público necessários à regularização fundiária do parcelamento, ainda que tais custos ou
160 providências devam ser executados após o registro do mesmo perante o Cartório de Imóveis, como por
161 exemplo implantação de obras de infraestrutura, o pagamento de compensações ambientais, florestais e
162 urbanísticas, o desenvolvimento de programas e o cumprimento de condicionantes ambientais diversos, a
163 disponibilização de áreas para implantação de equipamentos públicos (como creches, escolas, postos de saúde,
164 etc.), o desenvolvimento, a aprovação e o registro em Cartório de Registro de Imóveis dos projetos urbanísticos
165 das dezenas de parcelamentos ali implantados, a abertura de matrículas individuais para cada um dos lotes e a
166 sua transferência aos respectivos moradores. Ficam excetuadas das obrigações da **UP** as obrigações incidentes
167 no interior do **IMÓVEL**.

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

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

173 **Parágrafo único:** Complementarmente, a **UP** manterá versões digitais disponíveis para *download* em
174 seu *website* de todas as licenças e autorizações administrativas vigentes, programas e estudos
175 ambientais aprovados, termos de compromisso assinados e vigentes, projetos urbanísticos registrados
176 e projetos de infraestrutura aprovados.

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

MORADOR(ES): _____ UP: _____ Testemunhas: _____



183 urbanísticas e ambientais incidentes no interior do **IMÓVEL**, decorrentes da lei ou de exigência do Poder
184 Público;

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

189 **f) é responsabilidade do(s) MORADOR(ES), por meio de entidade associativa que o represente no**
190 **parcelamento ou não, o atendimento às exigências, procedimentos, prazos e especificações técnicas**
191 **estabelecidas no Decreto 39.330/18 ou legislação que venha a substituí-lo para regularização do fechamento**
192 **do parcelamento por meio de muros e guaritas e exercício do controle de acesso às áreas comuns internas aos**
193 **muros, se houver. Fica estabelecido, nesse sentido, que o presente INSTRUMENTO não representa qualquer**
194 **tipo de óbice ou restrição à manutenção dos muros e guaritas, abstendo-se a UP da tomada de qualquer medida**
195 **judicial ou administrativa contrária ao fechamento (atual ou futuro) do parcelamento. Respeitada a legislação**
196 **vigente, cabe à comunidade de moradores, sem participação da UP, a opção pelo fechamento ou não da área;**

197 **g) as obrigações assumidas pela UP no presente INSTRUMENTO - e conseqüentemente o VALOR DE**
198 **COMPENSAÇÃO ora pactuado - contemplam todos os ônus, condicionantes ou contrapartidas decorrentes da**
199 **legislação vigente na data da publicação do EDITAL que tenham sido ou que venham a ser exigidas pelo Poder**
200 **Público no processo de regularização do parcelamento em que se insere o IMÓVEL;**

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

205 **CLÁUSULA QUARTA – DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES**

206 **4.1. Pelo presente INSTRUMENTO, o(s) MORADOR(ES) declara(m), de forma irrevogável e irretroatável,**
207 **sob pena de responsabilidade civil e criminal:**

208 **(i) que detém(êm) em nome próprio e com exclusividade, livre de ônus, disputas ou turbações de**
209 **terceiros, a posse não precária da FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL;**

210 **(ii) que está(ão) ciente(s) de que a posse do IMÓVEL é exercida de forma conjunta com os demais**
211 **moradores do mesmo lote, cada um na sua proporção de sua fração ideal e que, após a regularização do**
212 **parcelamento, se tornará(ão) coproprietário(s), cada um na proporção de sua respectiva fração ideal**

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

216 **(iv) que ratifica(m) seu(s) estado(s) civil(s) declarado(s) no preâmbulo do presente INSTRUMENTO; e,**

217 **(v) que tem(têm) residência e recebe(m) correspondências no endereço constante do preâmbulo do**
218 **presente INSTRUMENTO, como também são autorizadas a recebê-las, em seu(s) nome(s), quaisquer pessoas**
219 **que estejam neste endereço sob pena da(s) comunicação(ões) enviada(s) ao endereço indicado, ser(em)**
220 **considerada(s) válida(s) e eficaz(es).**

221 **Parágrafo único: Os MORADOR(ES) poderão solicitar modificação do endereço de correspondência,**
222 **desde que o façam por escrito por meio de (i) correio eletrônico (e-mail) enviado ao endereço de**
223 **contato disponibilizado no site da empresa, mediante confirmação de recebimento, ou (ii) carta**
224 **protocolada na sede social da empresa.**

225 **4.2. Por sua vez, a UP:**

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

228 **(ii) declara, sob pena de responsabilidade civil e criminal, ser legítima proprietária do terreno onde está**
229 **inserido o parcelamento e, por conseqüente, o IMÓVEL, em razão da matrícula registrada no 7º Ofício de**
230 **Registro de Imóveis do Distrito Federal e que desconhece a existência de ônus, ações reais ou pessoais**

MORADOR(ES): _____ UP: _____ Testemunhas: _____



231 reipersecutórias relativas ao **IMÓVEL** ou à área maior onde o mesmo se insere, exceção feita a eventuais litígios
232 entre possuidores do loteamento e a **UP** e/ou seus respectivos antecessores;

233 **4.3.** Caso seja constatado qualquer vício ou falsidade em uma ou mais das declarações acima, a **PARTE**
234 prejudicada ficará isenta de qualquer responsabilidade, ficando a **PARTE** infratora sujeita a reparar os danos
235 patrimoniais sofridos pela **PARTE** prejudicada, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal que couber.

236 **4.4.** As **PARTES** declaram que dispuseram de tempo e de todos os esclarecimentos que julgaram
237 necessários para compreender o contido no presente **INSTRUMENTO**, resolvendo, depois das análises
238 e consultas que consideraram oportunas, celebrá-lo nos exatos termos aqui pactuados, em especial o
239 contido nas cláusulas em destaque (negrito).

240 **CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA DO PRESENTE INSTRUMENTO**

241 **5.1.** O presente **INSTRUMENTO** terá vigência de 05 (cinco) anos contados da presente data, podendo ser
242 considerado cumprido e, portanto, resolvido antecipadamente, caso antes deste prazo seja regularizado o
243 parcelamento em que se insere, com a consequente abertura de matrícula individualizada do **IMÓVEL** junto ao
244 Cartório de Registro de Imóveis, e as **PARTES** logrem assinar a respectiva escritura relativa à **FRAÇÃO IDEAL**
245 **DO IMÓVEL** (ou instrumento particular com efeitos de escritura pública, na forma do art. 38 da Lei 9.514/97,
246 quando solicitado pelo(s) **MORADOR(ES)** ou quando a lavratura da escritura pública estiver juridicamente
247 obstaculizada), conforme aqui previsto.

248 **5.2.** Caso esgotado o prazo de vigência acima estabelecido, as **PARTES**, em consenso, poderão renovar o
249 prazo de vigência ora convencionado, mediante aditivo contratual, mantendo-se as mesmas condições aqui
250 acordadas.

251 **CLÁUSULA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

252 **6.1.** Na hipótese do(s) **MORADOR(ES)** pretender(em) vender, ceder ou de qualquer maneira alienar a
253 terceiro a posse sobre a **FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL**, os direitos e deveres advindos do presente
254 **INSTRUMENTO** somente poderão concomitantemente cedidos ao adquirente pelo(s) **MORADOR(ES)**,
255 mediante a prévia e expressa anuência da **UP** que não poderá negá-la, caso, cumulativamente: (i) o(s)
256 **MORADOR(ES)** esteja(m) em dia com as obrigações assumidas através do presente **INSTRUMENTO**; e (ii) o
257 pretensão cessionário se sub-rogue em todas as obrigações aqui assumidas pelo(s) **MORADOR(ES)**;

258 **6.2.** A eventual tolerância por qualquer dos contratantes quanto ao exato cumprimento das obrigações aqui
259 pactuadas não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste
260 **INSTRUMENTO**, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

261 **6.3.** Uma vez aprovado o projeto de regularização do parcelamento em que se insere o **IMÓVEL**, mediante
262 publicação do correspondente decreto de aprovação pelo Governo do Distrito Federal, o presente
263 **INSTRUMENTO** passará a vigorar em caráter irrevogável e irretroatável.

264 **6.3.1.** Enquanto não atingida a condição estabelecida no caput, o(s) **MORADOR(ES)** terão o direito de
265 desistir do acordo ora entabulado e solicitar a rescisão do presente instrumento, contanto que o façam por
266 meio de correspondência (i) solicitando expressamente a “rescisão” do presente **INSTRUMENTO**, (ii) assinada
267 por todos os signatários do presente **INSTRUMENTO**, (iii) que identifique claramente o **IMÓVEL**, e (iv)
268 protocolada na sede da **UP** dentro do prazo supra estabelecido.

269 **6.3.2.** Não será exigido do(s) **MORADOR(ES)** que apresentar(em) o pedido de rescisão supra referido a
270 apresentação de qualquer tipo de justificativa, de forma que, cumprido o procedimento e o prazo estabelecidos
271 a rescisão estará consolidada independentemente da vontade da **UP**.

272 **6.3.3.** A rescisão do presente **INSTRUMENTO** pelo(s) **MORADOR(ES)** prevista nas cláusulas anteriores não
273 acarretará em qualquer tipo de multa ou penalidade para os mesmos.

274 **6.3.4.** Na hipótese de rescisão do presente **INSTRUMENTO** pelo(s) **MORADOR(ES)**, nos termos das cláusulas
275 anteriores, a **UP** não estará obrigada a manter a proposta, os valores, os descontos, as condições, as obrigações
276 e/ou os benefícios estabelecidos no **EDITAL** e/ou no presente **INSTRUMENTO** perante os **MORADOR(ES)**, de
277 tal forma que a posterior regularização do **IMÓVEL** dependerá do interesse das **PARTES**, que não é, em
278 nenhuma hipótese, assegurado neste momento.

MORADOR(ES): _____ UP: _____ Testemunhas: _____



279 **6.4.** O presente **INSTRUMENTO** será considerado resolvido, não produzindo qualquer de seus efeitos, na
280 hipótese de indeferimento pelo Governo do Distrito Federal do processo de regularização fundiária do
281 parcelamento no qual se insere o **IMÓVEL**.

282 **6.5.** Na hipótese de haver compromisso pela regularização celebrado entre as **PARTES** anteriormente à
283 publicação do **EDITAL**, a assinatura do presente **INSTRUMENTO** indica a opção do(s) **MORADOR(ES)**
284 (assegurada pelos itens 1.8, 1.9 e 1.10 do **EDITAL**) de migrar para as condições aqui pactuadas, ficando o
285 instrumento anterior automaticamente revogado.

286 **6.6.** Em caso de divergência objetiva entre as condições estabelecidas no **EDITAL** e no presente
287 **INSTRUMENTO** prevalecerá a redação mais benéfica ao(s) **MORADOR(ES)**.

288

CLÁUSULA SÉTIMA – DO FORO

289 **7.1.** Fica eleito o foro da situação do **IMÓVEL** para dirimir eventuais dúvidas ou lides provenientes deste
290 **INSTRUMENTO**, renunciando as **PARTES** a qualquer outro.

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

Brasília, ____ de _____ de 2019.

URBANIZADORA PARANOAZINHO S.A.

MORADOR

MORADOR

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:

MORADOR(ES): _____ **UP:** _____ **Testemunhas:** _____