

PARECER

Assunto: Aquisição de fração ideal de terreno com 800,00m² situada na Quadra 03, Conjunto 32, Lote 3 do parcelamento do solo urbano denominado Condomínio Solar de Brasília, situado no SHSB Trecho 1, na Região Administrativa do Jardim Botânico (RA XXVII), no perímetro do Distrito Federal. **Adquirente:** ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONDOMÍNIO VILLE DE MONTAGNE (AMORVILLE). **Data da aquisição:** 18.02.2004. Situação jurídica do imóvel, quando da celebração do contrato de cessão de direito, obrigações e responsabilidades e situação jurídica atual do loteamento urbano denominado SETOR HABITACIONAL SÃO BARTOLOMEU TRECHO 01, onde se encontra situada a citada fração ideal.

No dia 04 de setembro de 2023, a Associação de Moradores do Condomínio Ville de Montagne (AMORVILLE) nos solicita, via e-mail, um parecer jurídico sobre a situação jurídica e fundiária, referente a posse de uma fração ideal de terreno com 800,00m² situada na Quadra 03, Conjunto 32, Lote 3 do parcelamento do solo urbano denominado Condomínio Solar de Brasília, situado no SHSB Trecho 1 por ela adquirida em 18.02.2004.

A seguir, passaremos a informar sobre a situação jurídica do loteamento urbano denominado Condomínio Solar de Brasília, situado parte no Setor Habitacional São Bartolomeu Trecho 01, local onde se encontra a fração ideal do terreno com 800,00m² situada na Quadra 03, Conjunto 32, Lote 3, na Região Administrativa do Jardim Botânico (RA XXVII), no perímetro do Distrito Federal.

I) A situação jurídica da fração ideal identificada por Quadra 03, Conjunto 32, Lote 3, localizada no parcelamento do solo urbano denominado Condomínio Solar de Brasília ou SHSB Trecho 01:

Na data de 18 de fevereiro de 2004, quando a AMORVILLE celebrou o Instrumento Particular de Cessão de Direito, Obrigações e Responsabilidade com o cedente WILSON HERVAL JÚNIOR (CPF/MF N° 778.835.276-49), tendo como objeto uma fração ideal de terreno com 800,00m² situada na Quadra 03, Conjunto 32, Lote 3 do parcelamento do solo urbano denominado Condomínio Solar de Brasília, situado no SHSB Trecho 1, o mencionado núcleo urbano se encontrava em processo de regularização fundiária urbana, portanto, naquela ocasião ainda se tratava de um núcleo urbano irregular.

O Condomínio Solar de Brasília somente conseguiu ser mantido na posse da área que ocupa, com 140 hectares, aproximadamente, situada parte no SHSB Trecho 01 e parte no SHJB Etapa IV, porque no dia 27 de abril de 2000, o MM. Juiz da 4ª. Vara da Fazenda Pública do Distrito Federal, Dr. Roberval Casemiro Belinati proferiu uma sentença, cuja parte dispositiva foi redigida nos termos seguintes:

“(…)

DISPOSITIVO

Posto isto, forte nas razões, julgo procedente o pedido para determinar aos réus, DISTRITO FEDERAL e TERRACAP, se abstenham de molestar a posse do autor, CONDOMÍNIO SOLAR DE BRASÍLIA, pena de multa pecuniária diária no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), bem como mantenho-o na posse do imóvel, objeto da lide, e extingo o processo com julgamento do mérito, com fundamento no artigo 269, inciso I, do CPC. Torno a liminar definitiva.

Condeno os réus, DISTRITO FEDERAL e TERRACAP, solidariamente, ao pagamento dos danos materiais decorrentes das demolições efetuadas no imóvel, sem autorização judicial, cujo valor será apurado em liquidação judicial por arbitramento,

tomando-se em conta os laudos de vistoria acostados nestes autos e nos apensos.

Condeno, também, pro rata, ao pagamento de honorários advocatícios ao autor, que fixo em R\$10.000,00 (dez mil reais), com fundamento no artigo 20, § 4º, do CPC. Custas *ex lege*.

Sentença sujeita ao duplo grau de jurisdição. Remetam-se os autos oportunamente ao eg. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, com as homenagens e cautelas de estilo (art. 475, II e parágrafo único do CPC).

Remetam-se cópia desta decisão do MM. Desembargador Relator do Agravo de Instrumento nº 3463-6, em trâmite na eg. 1ª. Turma Cível.”

Os réus da Ação de Manutenção de Posse – Processo nº 61.099/97 – DISTRITO FEDERAL e a TERRACAP interpuseram Recurso de Apelação (APC nº 2000.01.5.005139-3, 1ª. Turma Cível do TJDF), Recurso Especial nº 617.913-DF, Relator Ministro PAULO FURTADO da 3ª. Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), porém, todas estas iniciativas processuais foram julgadas improcedentes e a sentença possessória que manteve o Condomínio Solar de Brasília na posse no imóvel que ocupa transitou em julgado no dia 27 de outubro de 2010, conforme se vê das cópias de decisões anexas.

Confiante na eficácia dos direitos possessórios assegurados em sentença judicial proferida no dia 27.04.2000, nos autos do Processo da Ação de Manutenção de Posse nº 61.099/97, a Associação de Moradores do Condomínio Ville de Montagne (AMORVILLE), em data de 18.02.2004 adquiriu por compra feita a WILSON HERVAL JÚNIOR (CPF nº 778.835.276-49) os direitos possessórios sobre a fração ideal de terreno com 800,00m², situada na Quadra 03, Conjunto 32, Lote 3 do parcelamento do solo urbano denominado Condomínio Solar de Brasília, situado no SHSB Trecho 1, na Região Administrativa do Jardim Botânico (RA XXVII), no perímetro do Distrito Federal, sendo certo que, naquela ocasião, era possível a obtenção, em juízo, de direitos possessórios sobre imóveis de propriedade da Terracap, conforme se vê das decisões judiciais em anexo.

Por ocasião em que a AMORVILLE adquiriu a fração ideal de terreno com 800,00m², situada na Quadra 03, Conjunto 32, Lote 3 do parcelamento do solo urbano denominado Condomínio Solar de Brasília, situado no SHSB Trecho 1, na Região Administrativa do Jardim Botânico (RA XXVII), no perímetro do Distrito Federal, ou seja, em 18.02.2004, no nosso ordenamento jurídico se encontrava em vigência a Lei Complementar n° 585, de 22 de abril de 2002, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal em 29.05.2002, cujos Artigos 6°, 7° e 8° estabelecem, expressamente, o seguinte:

“Art. 6° Fica aprovado, observados os índices específicos de ocupação e uso do solo para o Setor Habitacional Jardim Botânico, de que trata a Lei n° 1.823, de 13 de janeiro de 1998, o parcelamento do Condomínio Solar de Brasília, na Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV, conforme área, poligonais e quadro de caminhamento do perímetro constantes do Anexo desta Lei Complementar.”

Art. 7°. Os adquirentes das unidades imobiliárias no parcelamento descrito no artigo anterior ficam obrigados, no caso de implantação em área pública, a pagar pelas respectivas unidades nos termos da legislação vigente.

Art. 8°. Constatada a situação prevista no artigo anterior, fica a Companhia Imobiliária do Distrito Federal – TERRACAP – autorizada a promover as medidas legais para a alienação dos lotes, obedecidas as disposições da Lei n° 954, de 17 de novembro de 1995, não obstante em qualquer caso a expedição de alvará de construção provisório, definitivo ou habite-se.” (grifei)

Esta Lei Complementar n° 585, de 22 de abril de 2002, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal em 29.05.2002 foi alvo de uma Ação Direta de Inconstitucionalidade (Processo n° ADI 2006.00.2.001784-0, Relator Desembargador WALDIR LEÔNICIO JUNIOR) requerida pelo Procurador Geral de Justiça do Distrito Federal, em que autor da mencionada ação pediu ao Conselho Especial do TJDF a retirada do mundo jurídico da eficácia daquela Norma Complementar, **porém**, este pleito foi julgado improcedente,

tendo o Ministro EROS GRAU, do Supremo Tribunal Federal (STF) confirmado o Acórdão nº 257013 do Conselho Especial do TJDFT e esta decisão TRANSITOU EM JULGADO 24.06.2008.

Acrescente-se, ainda, que o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT) aprovado pela Lei Complementar nº 803 de 25.04.2009, no seu artigo 131 estabelece o seguinte:

“Art. 131. Na fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, **é considerada a situação fática da ocupação**, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, devendo ser considerado o seguinte:

I – os usos permitidos, tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais, assim como os coeficientes de aproveitamento básico e máximo dos lotes de cada Área de Regularização, fixados no Anexo VI desta Lei Complementar;

II – o percentual mínimo de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços livres de uso público, incluídas as áreas verdes, e a densidade demográfica calculados para os Setores Habitacionais de Regularização e fixados no Anexo VI desta Lei Complementar;

III – os parâmetros urbanísticos para as Áreas de Regularização não inseridas em Setor Habitacional, definidos no Anexo VI desta Lei Complementar;

IV – o dimensionamento do sistema viário deverá considerar a configuração das vias e edificações existentes, de modo a minimizar as realocações, desde que garantida a acessibilidade aos serviços públicos indispensáveis à qualidade de vida da população;

~~V – o percentual mínimo de permeabilidade deverá ser definido após estudos ambientais para o Setor Habitacional ou para a Área de Regularização. (Inciso revogado(a) pelo(a) Lei Complementar 854 de 15/10/2012)~~

~~Parágrafo único. Em situações especiais, considerando-se a realidade consolidada até a data de publicação desta Lei~~

~~Complementar, os índices urbanísticos para as áreas de regularização definidos nesta Lei Complementar poderão ser ajustados, mediante estudos ambientais e urbanísticos específicos, existentes ou a serem definidos pelos órgãos afins, desde que aprovados pelos órgãos legalmente competentes.~~

§ 1º Considerando a realidade consolidada, os índices urbanísticos para as áreas de regularização definidos nesta Lei Complementar podem ser ajustados, mediante estudos ambientais e urbanísticos específicos, desde que aprovados pelos órgãos legalmente competentes. (Parágrafo Alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 986 de 30/06/2021)

§ 2º O projeto de urbanismo no âmbito da Regularização Fundiária Urbana pode admitir o uso misto de atividades, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pela unidade de planejamento do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que mantida a predominância do uso habitacional. (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 986 de 30/06/2021).”

Além do disposto no artigo 131, Parágrafo 1º, da Lei Complementar nº 803/2009, o qual orienta que, na regularização fundiária urbana dos núcleos urbanos informais, será considerada a realidade consolidada, no dia 30 de maio de 2007, o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios firmou, também, com o Distrito Federal, IBRAM e com a Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap), o TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA nº 002/2007, cuja Cláusula Décima Sexta estabelece o seguinte:

“CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Assumem o Distrito Federal, por suas Secretarias de Estado, e demais entes públicos aqui representados pelos signatários deste termo a obrigação de observar, no procedimento de regularização dos parcelamentos irregulares do solo para fins urbanos em terras do Distrito Federal e da TERRACAP, os seguintes requisitos:

Inciso I – levantamento datado da situação dos imóveis, por meio de fotografias, imagens ou outro meio que permita comprovar a ocupação da área e a identificação dos ocupantes.” (grifei)

O Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária do Setor Habitacional São Bartolomeu Trecho 01 foi registrado em 28.06.2017, na Matrícula nº 156.279, perante o Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, conforme a certidão anexa.

Tendo em vista que a Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap - registrou o loteamento urbano denominado Setor Habitacional São Bartolomeu Trecho 1 na Matrícula nº 156.279 em 28.06.2017, perante o CRI 2º Ofício-DF, neste caso, é fácil concluir que a fração ideal de terreno adquirida pela AMORVILLE, no parcelamento do solo urbano denominado Condomínio Solar de Brasília, obrigatoriamente, deveria constar do levantamento datado da situação dos imóveis, por meio de fotografias, imagens ou outro meio, que deveria ter sido realizado por técnicos do Distrito Federal e da Terracap, por força do disposto no artigo 131, da Lei Complementar nº 803/2009 (PDOT/DF) e da Cláusula Décima Sexta do TAC nº 002/2007, porque se trata de uma unidade imobiliária perfeitamente individualizada, que consta no Projeto Urbanístico do Condomínio Solar de Brasília que foi protocolizado perante o órgão competente do Distrito Federal, bem como consta na convenção condominial, inclusive, a AMORVILLE recolhe, anualmente, o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) da referida unidade imobiliária.

Mas, o que se constata, atualmente, é que, desde 28.06.2017, data em que a TERRACAP registrou o Projeto Urbanístico do SHSB Trecho 01, na Matrícula nº 159.279, perante o CRI 2º Ofício-DF, no local onde se encontra a fração ideal de terreno com 800,00m² situada na Quadra 03, Conjunto 32, Lote 3 do parcelamento do solo urbano denominado Condomínio Solar de Brasília, situado no SHSB Trecho 1 adquirida pela AMORVILLE, aquela fração ideal de terreno passou a fazer parte do trecho de uma via de circulação que consta do Projeto Urbanístico do SHSB Trecho1 e o que se pode inferir é que tanto o Distrito Federal, quanto a TERRACAP desconsideraram a situação fática do lugar e esta omissão, a toda evidência, constituiu em ofensa ao disposto no artigo 131, da Lei Complementar nº 803/2009 e aos termos da Cláusula Décima Sexta do TAC nº 002/2007.

É importante esclarecer que o Projeto Urbanístico do SETOR HABITACIONAL SÃO BARTOLOMEU TRECHO 01, onde se encontra a fração ideal de terreno com 800,00m² situada na Quadra 03, Conjunto 32, Lote 3 do parcelamento do solo urbano denominado Condomínio Solar de Brasília foi aprovado na 115ª Reunião Ordinária do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (CONPLAN), de acordo com a ATA publicada no Diário Oficial do Distrito Federal de 22.04.2015, portanto, aquela aprovação se deu com base na Lei Federal nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano aberto. (vide: certidão da Matrícula nº 156.279, do CRI 2º Ofício-DF, anexa).

Após a aprovação do Projeto Urbanístico do SHSB Trecho 1 e consequente registro na Matrícula nº 156.279, perante o CRI 2º Ofício-DF, qualquer alteração daquele projeto, indiscutivelmente, dependerá de prévia aprovação, pela Câmara Legislativa do Distrito Federal, sendo certo que o Projeto de Lei Complementar deverá ser de iniciativa do Chefe do Poder Público local, sob pena de declaração de inconstitucionalidade.

II - CONCLUSÃO

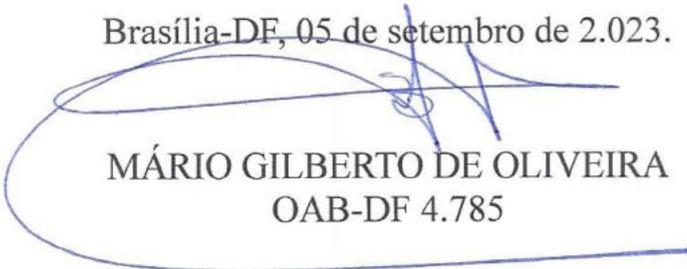
Assim sendo, para que haja a alteração do uso atual da fração ideal do terreno com 800,00m² situado na Quadra 03, Conjunto 32, Lote 3 no parcelamento do solo urbano denominado Condomínio Solar de Brasília, SHSB Trecho 1, na Região Administrativa do Jardim Botânico (RA XXVII), tal como previsto no Projeto Urbanístico do Setor Habitacional São Bartolomeu Trecho 1, objeto da Matrícula nº 156.279, do CRI 2º Ofício-DF, para dar destinação residencial à aludida fração ideal do terreno, neste caso, torna-se necessário que o Distrito Federal, como titular do domínio da referida área, por intermédio da sua Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (SEDUH), uma vez provocada pela AMORVILLE, tome a iniciativa de propor a alteração da destinação do uso daquela fração ideal, sendo certo que esta proposta deverá ser de iniciativa do Governador do Distrito Federal, pois, caso o projeto de lei complementar seja de autoria de parlamentar da CLDF, o mesmo correrá o risco de ser declarado inconstitucional, por vício de iniciativa.

Relembro que tramita na Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal um Projeto de Lei Complementar, que visa a manutenção dos muros, portarias e guaritas existentes nos parcelamentos de solo urbanos aprovados pelo Distrito Federal e a oportunidade para a apresentação de proposta, visando a alteração do uso dos espaços públicos que venham a ser afetados pela aprovação do aludido PLC será nas audiências públicas que deverão ser realizadas pela (SEDUH) ou por ocasião da tramitação do referido Projeto de Lei Complementar, perante a Câmara Legislativa do Distrito Federal (CLDF).

Por fim, deixou de recomendar a rescisão do Instrumento Particular de Cessão de Direito, Obrigação e Responsabilidades firmado com o cedente WILSON HERVAL JÚNIOR, porque o prazo para esta iniciativa processual foi colhido pela prescrição, cujo prazo é de, apenas, 10 (dez anos) e deixo de recomendar, também, a propositura de qualquer ação judicial em desfavor do Distrito Federal e da TERRACAP, porque em nossa Capital Federal existe, apenas, um Juízo Especializado para decidir as questões de natureza ambiental, urbanística e fundiária e o seu titular tem posição firmada e contrária a existência de loteamentos fechados no âmbito do Distrito Federal e o julgamento improcedente de eventual ação a ser movida contra aqueles dois entes públicos poderá, com certeza, acarretar prejuízos financeiros de valor significativo para a AMORVILLE, em relação à verba honorária de sucumbência, porque o valor da causa deverá corresponder ao valor do bem imóvel, objeto da ação.

Este é nosso parecer.

Brasília-DF, 05 de setembro de 2.023.



MÁRIO GILBERTO DE OLIVEIRA
OAB-DF 4.785