



Número: **0037531-72.2001.8.07.0016**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do DF**

Última distribuição : **29/09/2020**

Valor da causa: **R\$ 10.000,00**

Processo referência: **0037531-72.2001.8.07.0016**

Assuntos: **Remição**

Objeto do processo: **SISTJ**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA TERRACAP (REQUERENTE)	
	LUCAS RIBEIRO ALMEIDA NETO (ADVOGADO) MARIA JULIA MONTEIRO DA SILVA (ADVOGADO)
ESTANCIA ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DA IV, V E VI ETAPAS DO CONDOMINIO ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA (REQUERENTE)	
	RODRIGO ABSAIR TEIXEIRA LIMA (ADVOGADO) FELICIANO GARCIA SANTANA (ADVOGADO) RODRIGO DE OLIVEIRA FROIS (ADVOGADO) VANESSA ANDRADE CAVALCANTI (ADVOGADO) FERNANDA ALVES PEREIRA BASTOS (ADVOGADO) KARDSLEY SOARES GUIMARÃES JÚNIOR (ADVOGADO)
IVALDO FERNANDES DA SILVA (REQUERIDO)	
	MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA (ADVOGADO) ALEXANDRE VITORINO SILVA (ADVOGADO)
CONDOMINIO ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA (EXECUTADO)	
	RAUL CANAL (ADVOGADO)

Outros participantes	
MINISTERIO PUBLICO DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITORIOS (FISCAL DA LEI)	
RAUL CANAL (INTERESSADO)	
	RAUL CANAL (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
113113848	19/01/2022 12:42	Sentença	Sentença

**TJDF**

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS**VMADUFDF**

Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do DF

Número do processo: 0037531-72.2001.8.07.0016

Classe judicial: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

REQUERENTE: COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA TERRACAP, ESTANCIA ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DA IV, V E VI ETAPAS DO CONDOMINIO ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA

REQUERIDO: EVALDO FERNANDES DA SILVA**EXECUTADO: CONDOMINIO ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA**

SENTENÇA

Originalmente, o feito tramitou como ação de atentado movida por Estância – Associação dos Proprietários das IV, V e VI Etapas do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, em face de Evaldo Fernandes da Silva. A inicial narra que o réu, que fora beneficiado com tutela possessória que proibira a alteração no estado de fato da coisa, passara a parcelar e vender lotes, com o apoio de outros criminosos, no local. O pedido fora assim formulado :

“(…) b) seja o ora Réu condenado a restabelecer a situação de fato existente na data do ajuizamento da ação principal, proibir qualquer alteração no imóvel em litúgio e, ainda, proibir o exercício de posse no local pelo Condomínio Morada Sul, Etapa ‘C’,

c) seja condenado o Réu a ressarcir à Associação ora Autora pelas perdas e danos que sofreu em consequência do atentado, em especial pela alteração do projeto, venda de lotes para terceiros e atraso na regularização do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, tudo conforme for apurado em liquidação de sentença, por arbitramento.

d) seja o ora Réu proibido de falar nos autos da ação principal até a purgação do atentado, ou seja, com o pagamento da indenização por perdas e danos e restabelecimento do estado de fato anterior”.

O pedido foi julgado procedente para ordenar ao réu “que restabeleça a coisa ao seu estado anterior ao tempo da concessão da liminar dada nos autos principais”, bem como condenou-o a “ressarcir a autora as perdas e danos que sofreu em razão do atentado, conforme assim se apurar em liquidação de sentença”. Após a tramitação dos recursos cabíveis, a sentença transitou em julgado, nos moldes como fora proferida.



A parte autora postulou a liquidação da sentença, para aferição “do valor atualizado de toda área, bem como do prejuízo suportado pelo autor inerente a impossibilidade de utilização do imóvel, que seguirá o procedimento da prova pericial de exame/vistoria/avaliação, mediante arbitramento em face da natureza do litígio” (fl. 1061). Afirmou que o réu originário firmara um contrato de cessão de direitos com o Condomínio Estância Quintas da Alvorada, o que atrai sua responsabilidade pelo pagamento da multa pelo descumprimento da ordem judicial.

Em petição posterior, a autora faz juntar vários documentos: contrato de prestação de serviços de arquiteto, projeto urbanístico da IV, V e VI Etapas do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, falou sobre projeto de áreas comuns, sistema viário, mapas e laudos; mencionou propostas para execução de serviços topográficos, de locação de vias, lotes, instalação de postes. Contudo, não esclareceu qual a relação entre tais despesas e o atentado sancionado nos autos.

No despacho de fl. 1367, determinou-se o esclarecimento específico sobre o prejuízo perseguido na liquidação, bem como sobre o objeto da perícia requerida.

Às fls. 1399 e seguintes, a autora promoveu o cumprimento de sentença, postulando a exigência de pagamento de ressarcimento de gastos com serviços de um arquiteto, mais o valor dos lotes esbulhados, perfazendo o total de R\$ 149.048.314,22.

Na impugnações ao cumprimento de sentença, os réus afirmam que a autora não demonstrou objetivamente os danos que sofrera; que a posse do imóvel sobre o qual se estabeleceu o parcelamento ilegal foi deferida judicialmente à Terracap; que a região encontra-se submetida a procedimento de regularização fundiária.

Em id 100765207, a autora reitera o pedido de execução, pelas mesmas razões anteriormente expendidas.

É o relatório. Decido.

Atentado é a alteração indevida no estado de fato da coisa litigiosa, no curso do processo. No caso dos autos, o atentado, incontroverso, consistiu no prosseguimento de ações clandestinas de parcelamento e comercialização do imóvel público litigioso.

A sentença condenou o réu a ressarcir a autora “as perdas e danos que sofreu **em razão do atentado**”. Importa ponderar se a autora sofreu danos em seu próprio patrimônio jurídico, em razão do atentado, para que se reconheça a exequibilidade da pretensa obrigação.

Inequivocamente, a contratação de arquiteto e realização de projetos urbanísticos sobre o imóvel público pela autora não foram despesas feitas “em razão do atentado”, mas iniciativas da própria autora, tão desprovidas de amparo legal quanto o parcelamento empreendido criminosamente pela parte ré. Para além de não ter respaldo na lei ou na sentença, a pretensão de se impor a alguém o pagamento de profissional contratado para o interesse particular de outrem equivaleria a condição potestativa, na medida em que se impor ao réu o pagamento de valor imposto unilateralmente pelo profissional escolhido pelo critério exclusivo do autor. Como se sabe, condições potestativas são em princípio repudiadas pelo ordenamento jurídico – logo, ainda que houvesse alguma relação entre o atentado e a contratação de profissionais para estudos urbanísticos (diga-se de passagem, também ilegítimos, na medida em que a incumbência de gestão da cidade e definição de índices urbanísticos é exclusiva da Administração), seria ilícita a imposição unilateral do pagamento de honorários de profissionais escolhidos pela parte, pela potestativa inerente à pretensão.

A venda criminosa dos imóveis públicos não ocasionou prejuízo à associação autora, e sim à proprietária dos imóveis, reconhecida como sendo a Terracap, nos autos da ação possessória originária. Trocando em miúdos: dado que não é proprietária do imóvel litigioso, a autora não tem legitimidade para exigir o preço dos imóveis esbulhados pela ação ilícita do réu. Pensar diversamente equivaleria a conferir à



autora o direito de exigir, a non domino, o preço de imóvel transacionado ilicitamente pelo réu. Tal circunstância já fora anotada por ocasião do ato de fl. 1367, em razões que ratifico: se o que a autora pretende reclamar como dano derivado do atentado é o lucro obtido com a atividade criminosa de comercialização em parcelamento ilegal do solo, trata-se de pretensão juridicamente impossível, posto que não é possível reclamar para si o lucro com o crime, mormente quando se recorda que o imóvel em questão é de propriedade pública, e não da associação autora. Se o réu não tinha legitimidade para transacionar o imóvel do povo, tampouco a autora também a tinha, sendo desprovido de amparo jurídico sua pretensão de virtualmente sub-rogar-se no direito do dono de exigir indenização pelo esbulho.

Portanto, as supostas obrigações perseguidas pela parte autora não encontram-se abrangidas pela cominação constante do título judicial sob execução. Não havendo obrigação estabelecida judicialmente, nula é a execução, por ausência de requisito essencial (exigibilidade da obrigação). A nulidade por ausência de requisito de exequibilidade implica ausência de pressuposto processual específico para a execução.

Em face do exposto, julgo extinto o presente procedimento de cumprimento de sentença, na forma do art. 485, IV, do CPC. Condeno a parte exequente ao pagamento de custas e honorários advocatícios, em R\$ 1.500,00 para cada executado.

Brasília, 19 de janeiro de 2022 12:34:43.

CARLOS FREDERICO MAROJA DE MEDEIROS

Juiz de Direito

