



Número: **0707936-43.2022.8.07.0018**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

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

Última distribuição : **15/06/2022**

Valor da causa: **R\$ 1.000,00**

Assuntos: **Assembléia, Assembléia**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
ANTONIO FRANCA SILVA (AUTOR)	
	LUIZ FILIPE VIEIRA LEAL DA SILVA (ADVOGADO)
MARIA DIAS DA SILVA FRANCA (AUTOR)	
	LUIZ FILIPE VIEIRA LEAL DA SILVA (ADVOGADO)
DELENIR LETTIERI (AUTOR)	
	LUIZ FILIPE VIEIRA LEAL DA SILVA (ADVOGADO)
ADRIANA CRISTINA DA SILVA (AUTOR)	
	LUIZ FILIPE VIEIRA LEAL DA SILVA (ADVOGADO)
ORLANDO MATCHULA (AUTOR)	
	LUIZ FILIPE VIEIRA LEAL DA SILVA (ADVOGADO)
ARMANDO COSTA DA MOTA (AUTOR)	
	LUIZ FILIPE VIEIRA LEAL DA SILVA (ADVOGADO)
MILTON MARIO MOREIRA PINTO JUNIOR (AUTOR)	
	LUIZ FILIPE VIEIRA LEAL DA SILVA (ADVOGADO)
ANDREIA GONCALVES BASTOS LEMOS (AUTOR)	
	LUIZ FILIPE VIEIRA LEAL DA SILVA (ADVOGADO)
KATIA REJANE TRINDADE FARIAS (AUTOR)	
	LUIZ FILIPE VIEIRA LEAL DA SILVA (ADVOGADO)
MARCIA DE OLIVEIRA CARDOSO (AUTOR)	
	LUIZ FILIPE VIEIRA LEAL DA SILVA (ADVOGADO)
MARIA LINDINALVA GOMES DE SOUZA SILVA (AUTOR)	
	LUIZ FILIPE VIEIRA LEAL DA SILVA (ADVOGADO)
SONIA MARIA ALENCAR DA SILVA (AUTOR)	
	LUIZ FILIPE VIEIRA LEAL DA SILVA (ADVOGADO)
BIANCA REGIA DE LUCENA BANDEIRA MACIEL (AUTOR)	
CONDOMINIO ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA (REQUERIDO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
128099875	15/06/2022 12:21	Petição Inicial	Petição Inicial
128099882	15/06/2022 12:21	Acao Ordinaria Condominio	Petição

128102401	15/06/2022 12:21	Guia e pagamento Condomino	Comprovante de Pagamento de Custas
128104013	15/06/2022 12:21	Procuracao dos autores Condominio	Documento de Comprovação
128112608	15/06/2022 12:21	Documentos e comprovantes de residencia dos autores e esposa	Comprovante de Residência
128113788	15/06/2022 12:21	Documentos para Acao Quintas da Alvorada compressed (1)	Documento de Comprovação
128115313	15/06/2022 12:21	VIDEO-2022-06-10-13-06-18	Vídeo
128115325	15/06/2022 12:21	VIDEO-2022-06-10-13-06-21	Vídeo
128115328	15/06/2022 12:21	VIDEO-2022-06-10-13-06-23	Vídeo



Este documento foi gerado pelo usuário 734.***.***-87 em 15/06/2022 14:14:18

Número do documento: 22061512203038700000118625215

<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22061512203038700000118625215>

Assinado eletronicamente por: LUIZ FILIPE VIEIRA LEAL DA SILVA - 15/06/2022 12:20:30

**AO JUÍZO DA VARA DO MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO
URBANO E FUNDIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL.**

Data do perecimento do direito: 18.06.2022, às 9:00h

ADRIANA CRISTINA DA SILVA, brasileira, servidora pública, divorciada, inscrita no CPF sob o nº 023.014.444-65 e RG nº 5656389 SSP/DF, residente e domiciliada na Quadra 04, Conjunto 06, lote 07, Jardim Botânico, CEP 710680-389, Brasília/DF, **MARIA DIAS DA SILVA FRANÇA**, brasileira, empresária, casada, inscrita no CPF sob o nº 223.954.821-53 e RG nº 643.873 SSP/DF, residente e domiciliada na Quadra 04, Conjunto 06, Casa 03, Jardim Botânico, CEP 71.680-389, Brasília/DF, **DELENIR LETTIERI**, brasileira, servidora pública aposentada, casada, inscrita no CPF sob o nº 152.936.101-04 e RG nº 416424 SSP/DF, residente e domiciliada na Quadra 01, Conjunto 12, Casa 13, Jardim Botânico, CEP 71.680-389, Brasília/DF, **ORLANDO MATCHULA**, brasileiro, aposentado, casado, inscrito no CPF sob o nº 116.664.551-72 e RG nº 394843 SSP/DF, residente e domiciliado na Quadra 03, Conjunto 02, lote 10, Jardim Botânico, CEP 71.680-389, Brasília/DF, **ARMANDO COSTA DA MOTA**, brasileiro, aposentado, casado, inscrito no CPF sob o nº 521.583.226-91 e RG nº 430.032 SSP/MG, residente e domiciliado na Quadra 03, Conjunto 02, Lote 04, CEP 71.680-389, Brasília-DF, **MILTON MARIO MOREIRA**

✉ vieiralealadv@gmail.com

☎ (61) 99666-8170 | (61) 3711-0201

📍 Av. Castanheiras com Rua 30, Lote 4, Cosmopolitan Office,
3º Andar, Águas Claras, Brasília/DF CEP 71918-180

PINTO JUNIOR, brasileiro, gerente de projetos, casado, CPF 238.560.500-78 e RG 2327171 SSPDF, residente e domiciliado na Quadra 01, conjunto 03, casa 16, Jardim Botânico, CEP 71.680-389, Brasília/DF, **ANDRÉIA ALVES BASTOS LEMOS**, brasileira, servidora pública aposentada, casada, inscrita no CPF sob o nº 504.952.831-34 e RG nº 936.777 SSP/DF, residente e domiciliada na Quadra 03, Conjunto 04, Casa 10, Jardim Botânico, CEP 710680-389, Brasília/DF, **KÁTIA REJANE TRINDADE FARIAS**, brasileira, servidora pública, viúva, inscrita no CPF sob o nº 658.476.951-87 e RG nº 1446179 SSP/DF, residente e domiciliada na Quadra 11, Conjunto 01, Casa 16, Jardim Botânico, CEP 710680-389, Brasília/DF, **MÁRCIA DE OLIVEIRA CARDOSO**, brasileira, servidora pública, casada, inscrita no CPF sob o nº 333.644.941-34 e RG nº 823.836 SSP/DF, residente e domiciliada na Quadra 01, Conjunto 14, Casa 01, Jardim Botânico, CEP 710680-389, Brasília/DF, **MARIA LINDINALVA GOMES DE SOUZA**, brasileira, servidora pública, divorciada, inscrita no CPF sob o nº 186.015.961-34 e RG nº 521.402 SSP/DF, residente e domiciliada na Quadra 02, Conjunto 14, lote 14, Jardim Botânico, CEP 710680-389, Brasília/DF, **ANTÔNIO FRANÇA SILVA**, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF sob o nº. 183.422.991-04 e RG nº 454843 SSP/DF, residente e domiciliada na Quadra 04, Conjunto 06, Casa 05, Jardim Botânico, CEP 710680-389, Brasília/DF, **SONIA MARIA ALENCAR PORTELA**, brasileira, casada, inscrita no CPF sob o nº 261.861.871-87 e RG nº 691.243 SSP/DF, residente e domiciliada na Quadra 02, Conjunto 06, lote 14, Jardim Botânico, CEP 710680-389, Brasília/DF, **BIANCA RÉGIA DE LUCENA BANDEIRA MACIEL**, brasileira, casada, servidora pública, inscrita no CPF sob o nº 646.439.244-53 e RG nº 1.499.327 SSP/DF, residente e domiciliada na Quadra 02, Conjunto 13, lote 23, Jardim Botânico, CEP 710680-389, Brasília/DF, vem perante o Juízo propor

**AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL
COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA**

(SUSPENSÃO DE DELIBERAÇÃO DOS ITENS EM ASSEMBLEIA E DECLARAÇÃO DE NULIDADE)

contra o **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**, CNPJ 73.978.900/0001-81, com sede na DF-001, Km 21,5. Brasília – DF, representado por sua síndica LUCIMAR MACIEL BELO, em razão dos fatos a seguir aduzidos:

Os autores são condôminos do Condomínio Estância Quintas da

✉ vieiralealadv@gmail.com

☎ (61) 99666-8170 | (61) 3711-0201

📍 Av. Castanheiras com Rua 30, Lote 4, Cosmopolitan Office,
3º Andar, Águas Claras, Brasília/DF CEP 71918-180



Alvorada, localizada na Rodovia DF 001, km 21,5, SHLS, Brasília – DF, na Região Administrativa do Jardim Botânico (RA XXVII), Distrito Federal.

No início do mês de junho, os autores foram informados de que no dia 18 de junho de 2022 será realizada uma Assembleia Geral Extraordinária, às 9h em primeira chamada e às 9h30m em segunda chamada, conforme Edital de Convocação.

 **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**

EDITAL DE CONVOCAÇÃO - 18ª ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – AGE 02/2022

DIA 18 DE JUNHO DE 2022, SÁBADO, ÀS 9:00 HORAS EM PRIMEIRA CHAMADA E ÀS 9:30, EM SEGUNDA E ÚLTIMA CHAMADA. A síndica Lucimar Maciel Belo, de acordo com o art. 1350 do Código Civil, convoca os Senhores Condôminos a participar da Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada na Sede da Administração, sito Rodovia DF 001, Km 21,5, SHLS, Brasília-DF, no dia 18 de junho de 2022, sábado, às 09h em primeira chamada e às 09:30 em segunda e última chamada com qualquer “quórum”. A AGE será realizada na modalidade híbrida (presencial e virtual), conforme deliberação da assembleia AGO 01/2022 em 26/03/2022. **Divulgação de conteúdo:** Aplicativo Superlógica, site: link <http://ceqa.com.br/age2022/e> Lista de Transmissão no Whatsapp. **Apresentação:** Presencial e transmissão via Canal do YouTube do CEQA Discussão e votação: Ficarão abertas até às 17h no Aplicativo Superlógica. A participação presencial é opcional, haverá toda infraestrutura para participação online, nos mesmos moldes das últimas assembleias realizadas na modalidade virtual. A assembleia tem por objetivo deliberar sobre o assunto da pauta conforme descrito abaixo: **ITEM 01: Deliberar sobre a escolha da empresa para execução da obra de infraestrutura para o restante do Condomínio, com início a partir da emissão das licenças; ITEM 02: Deliberar sobre taxa extra complementar para execução da obra de infraestrutura para o restante do Condomínio, a ser cobrada a partir do início da obra; ITEM 03: Deliberar sobre assinatura do Termo de Compromisso com a Terracap. ITEM 04: Deliberar sobre a extinção e instalação de um novo cadastro de visitantes do Condomínio por ocasião da substituição do sistema de controle de acesso.** Este edital será publicado em jornal de grande circulação do dia 02/06/2022. Brasília, 02 de junho de 2022.
LUCIMAR MACIEL BELO (Síndica)

Conforme salientado no Edital de Convocação, a Assembleia tem por objetivo deliberar sobre os seguintes itens:

✉ vieiralealadv@gmail.com

☎ (61) 99666-8170 | (61) 3711-0201

📍 Av. Castanheiras com Rua 30, Lote 4, Cosmopolitan Office,
3º Andar, Águas Claras, Brasília/DF CEP 71918-180

Item 01 - Deliberar sobre a escolha da empresa para a execução da obra de infraestrutura para o restante do Condomínio, com início a partir da emissão das licenças.

Item 02 – Deliberar sobre a taxa extra complementar para a execução da obra de infraestrutura para o restante do Condomínio, a ser cobrada a partir do início da obra.

Item 03 – Deliberar sobre assinatura do Termos de Compromisso com a Terracap.

Item 04 – Deliberar sobre a extinção e instalação de um novo cadastro de visitantes do Condomínio por ocasião da substituição de controle de acesso.

Nos itens 01 e 02 do Edital, ora impugnado, sequer, menciona quais são as obras de infraestruturas a serem executadas na área do parcelamento do solo urbano informal denominado 'Condomínio Estância Quintas da Alvorada', bem como não especifica o valor desta contratação.

Sendo certo que, além daquelas duas omissões graves, a publicação editalícia não informa, ainda, aos condôminos sobre a existência de sentença judicial, transitada em julgado, proferida em sede de Ação Civil Pública – processo nº 29.041/94 - em fase de cumprimento de sentença, em trâmite, perante a Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal, pela qual proíbe qualquer obra na área do núcleo urbano informal denominado Condomínio Estância Quintas da Alvorada, sem as licenças ambientais e urbanística pertinentes expedidas pelo Poder Público local.

O simples fato de constar nos itens 01 e 02 do Edital, ora impugnado, que as obras somente serão iniciadas, após a obtenção das licenças, isto é uma forma de burlar o que restou decidido nos autos do Processo da Ação Civil Pública nº 29041, em fase de cumprimento de sentença, cuja parte dispositiva determina o seguinte:

"Diante do exposto, ratificando o teor da decisão liminar de fls. 198/201, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE A PRETENSÃO DEDUZIDA COM A INICIAL, para: 1) condenar o CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA a prestar obrigação de não fazer, consistente na não edificação, não construção ou de qualquer modo não agregação de benfeitorias no local do terreno sem prévia

✉ vieiralealadv@gmail.com

☎ (61) 99666-8170 | (61) 3711-0201

📍 Av. Castanheiras com Rua 30, Lote 4, Cosmopolitan Office,
3º Andar, Águas Claras, Brasília/DF CEP 71918-180

autorização das autoridades públicas encarregadas da ordem urbanística e ambiental, sob pena de sujeitarem-se à demolição, bem ainda obrigação de não comercialização ou divulgação comercial do referido loteamento enquanto não inteiramente autorizado de acordo com a Lei nº 6.766/79 e legislação local específica, sob pena de incorrer em multa no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por descumprimento ao preceito, sem prejuízo de eventual majoração e incidência das sanções penais e administrativas cabíveis; 2) condenar os réus, solidariamente, em obrigação de fazer, consistente na restauração da área degradada e às suas custas, consoante assim se revelar tecnicamente viável e de acordo com Plano de Recuperação de Áreas Degradadas - PRAD elaborado por profissional habilitado e devidamente aprovado pelo órgão ambiental competente, ou a indenizar o valor que se apurar em liquidação na hipótese de se revelar impossível a recuperação ambiental; 3) a condenação de todos os réus que atualmente integram a relação processual, **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA, FRANCISCO DE SOUZA, MIDAS ADMINISTRAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., NOVA IMOBILIÁRIA LTDA., MÁRCIO DA SILVA PASSOS, PEDRO PASSOS JÚNIOR, EUSTÁCHIO DE ARAÚJO PASSOS e ALAOR DA SILVA PASSOS, solidariamente, ao pagamento de valores correspondentes aos danos ambientais causados na área do terreno do referido loteamento empreendido em situação irregular, consoante posteriormente for apurado em liquidação de sentença por artigos. Julgo improcedente o pedido de restituição de valores eventualmente pagos por terceiros adquirentes, posto que se trata de direito individual de natureza disponível dos respectivos titulares (pedido nº II, alínea "b", fl. 37). Considerando que o autor decaiu em parte mínima, apenas em relação a pedido de menor relevância valorativa, condeno os réus, solidariamente, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), nesse particular tomada em conta a importância da causa, o trabalho e o tempo consumido para a entrega da prestação jurisdicional, segundo o critério do § 4º, do art. 20, do CPC. Com fundamento no art. 269, I, do CPC, declaro resolvido o processo com exame do mérito. P. R. I. Brasília - DF, segunda-feira, 14/12/2009 às 13h40."**

É importante esclarecer que o processo administrativo de regularização fundiária, de fato, pode ser requerido e conduzido pela União, Estados, Municípios, Distrito Federal, Ministério Público, proprietário da área, por cooperativas e por associação de moradores, até a fase do registro do memorial de loteamento, perante o cartório imobiliário competente, conforme assim dispõe o artigo 14, § 1º, da Lei Federal nº 13.465/2017, que dispõe:

"Art. 14. (...)

§ 1º. Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à

✉ vieiralealadv@gmail.com

☎ (61) 99666-8170 | (61) 3711-0201

📍 Av. Castanheiras com Rua 30, Lote 4, Cosmopolitan Office,
3º Andar, Águas Claras, Brasília/DF CEP 71918-180

regularização fundiária, inclusive, requerer os atos de registro.”

Tal dispositivo foi introduzido na Lei Federal nº 13.465/2017, porque a regularização fundiária urbana do loteamento informal, por si só, não retira do proprietário o domínio sobre a área do imóvel, apenas, tem o caráter de incluir o parcelamento irregular dentro da Cidade Legal, para permitir que todos os moradores obtenham o título de domínio da área.

No caso do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, este parcelamento informal, conforme consta da sentença da Ação Civil Pública (Processo nº 29041), foi implantado em área de domínio da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP.

A TERRACAP, conforme se vê das provas anexas, de fato, vem firmando Termo de Compromisso com os núcleos urbanos informais implantados em terras de sua propriedade, no qual são estabelecidas o objeto do contrato, as metas para a regularização do parcelamento informal do solo urbano, o plano de trabalho, a criação de um Comitê Gestor, as obrigações deste Comitê Gestor, as obrigações da TERRACAP e do Condomínio, mas, não existe no referido Termo de Compromisso, conforme se vê da prova anexa, qualquer obrigação para os condôminos, antes da assinatura daquele Termo, tenham que efetuar a contratação de empresas para executar as obras de infraestruturas básicas no núcleo urbano informal, mesmo porque tais obras dependerão, ainda, da expedição das licenças ambientais, a serem previamente expedidas pelo IBRAM-DF.

Veja que no **TERMO DE COMPROMISSO Nº 44/2021 firmado entre a COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP – e o 'CONDOMÍNIO PRIVÊ MORADA SUL ETAPA "C'**, constam as cláusulas, visando a regularização daquele loteamento informal, que foram redigidas nos termos seguintes:

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

O objeto do presente Termo de Compromisso é a execução de ações conjuntas que visam a elaboração e a execução dos projetos de urbanismo,

✉ vieiralealadv@gmail.com

☎ (61) 99666-8170 | (61) 3711-0201

📍 Av. Castanheiras com Rua 30, Lote 4, Cosmopolitan Office,
3º Andar, Águas Claras, Brasília/DF CEP 71918-180

infraestrutura e aqueles relacionados ao licenciamento ambiental, quais sejam, drenagem pluvial, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica, pavimentação, asfalto, meio fio, calçada, arborização e estudos ambientais – para fins de regularização fundiária urbana do CONDOMÍNIO PRIVÊ MORADA SUL ETAPA 'C', em conformidade com a disposições contidas na Resolução nº 256/2019 e 267/2020, do Conselho de Administração da Terracap – CONAD -; na Lei Federal 13.465/2017; no Decreto Distrital nº 38.333/2017; tudo de acordo com as normas das concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal, bem como pareceres, autorizações e licenças emitidas pelos órgãos e entes do Distrito Federal.

CLÁUSULA TERCEIRA – METAS PARA A REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Contratação de empresas para elaboração e a execução dos projetos de urbanismos, infraestrutura e relacionados com licenciamento ambiental, quais sejam, drenagem pluvial, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica, pavimentação, asfalto, meio fio, calçada, arborização e estudos ambientais – para fins de regularização fundiária urbana do CONDOMÍNIO PRIVÊ MORADA SUL ETAPA 'C', glebas de terras de propriedade da TERRACAP, Instituto de Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – IBRAM/DF, Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, bem como das concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal.

CLÁUSULA QUARTA – PLANO DE TRABALHO

O objeto deste Termo de Compromisso será executado conforme Plano de Trabalho, documento SEI/GDF nº 59274391, devidamente aprovado pelo Diretor Técnico da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP, foi consubstanciado com as seguintes diretrizes:

- I – Razões que justifiquem a celebração do TERMO contendo, no mínimo a caracterização dos interesses recíprocos e a relação entre a proposta apresentada e as atribuições legais estatutárias das partes;
- II – Identificação do objeto a ser executado;

✉ vieiralealadv@gmail.com

☎ (61) 99666-8170 | (61) 3711-0201

📍 Av. Castanheiras com Rua 30, Lote 4, Cosmopolitan Office,
3º Andar, Águas Claras, Brasília/DF CEP 71918-180

- III – Descrição completa e detalhada das metas a serem atingidas, qualitativa e quantitativamente;
- IV – Cronograma de execução dos estudos e projetos de regularização;
- V – Previsão e prazo de execução;
- VI – Informações relativas à capacidade técnica e gerencial do condomínio para execução do objeto;
- VII – Projeto Básico ou Termo de Referência;
- VIII – Licença Ambiental e/ou Autorização Ambiental;
- IX – Outras questões técnicas específicas relativas ao processo de regularização.

CLÁUSULA QUINTA – COMITÊ GESTOR

A coordenação, o acompanhamento e fiscalização das ações definidas nos Planos de Trabalho serão realizados por um COMITÊ GESTOR, o qual será composto por dois representantes de cada uma das partes, dos quais um efetivo e outro suplente, sendo este Comitê presidido por representante da TERRACAP.

Parágrafo Primeiro. O Comitê Gestor terá caráter consultivo, ficando os encaminhamentos dos estudos e projetos aos órgãos e entes competentes, sob a responsabilidade do empreendedor da regularização fundiária, à TERRACAP.

Parágrafo Segundo. O Comitê Consultivo reunir-se-á ordinariamente uma vez por mês e, extraordinariamente, sempre que necessário, por convocação de qualquer dos partícipes. Parágrafo Terceiro. Caberá ao COMITÊ GESTOR:

- I – Analisar e emitir parecer a respeito dos Planos de Trabalho, para aprovação do Diretor Técnico da TERRACAP;
- II – Manter os partícipes informados da execução das etapas previstas no Plano de Trabalho, assim como de problemas e soluções propostas para cumprimento das etapas;
- III – Acompanhar as ações para contratação, elaboração de estudos e projetos, necessários à conclusão do objeto dos Planos de Trabalho;

✉ vieiralealadv@gmail.com

☎ (61) 99666-8170 | (61) 3711-0201

📍 Av. Castanheiras com Rua 30, Lote 4, Cosmopolitan Office,
3º Andar, Águas Claras, Brasília/DF CEP 71918-180

IV – Acompanhar as ações para obtenção das aprovações, licenciamentos e dos registros cartorial do parcelamento e alienação das unidades imobiliárias a serem criadas;

V – Propor à Diretoria Técnica da TERRACAP, medidas complementares necessárias ao cumprimento das ações destinadas a qualificar e agilizar o processo de regularização fundiária;

VI – Executar outras atribuições para o alcance do objeto deste TERMO, no âmbito de suas competências legais;

VII – Apresentar as propostas à Diretoria Técnica da TERRACAP, da realização das reuniões públicas e dos materiais de comunicação e divulgação relativos a todas as etapas da regularização fundiária, objeto dos Planos de Trabalho.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES

Em regime de cooperação mútua na execução do termo, as partes obrigam-se:

A TERRACAP

I – Fornecer os levantamentos contratados pela TERRACAP e os documentos emitidos pelo Governo do Distrito Federal – GDF, para as áreas que subsidiarão a elaboração dos projetos de regularização fundiária urbana tratadas neste Termo;

II - Atuar para obtenção do acerto fundiário das áreas objeto de regularização deste Termo;

III – Acompanhar, perante os órgãos do GDF, a análise, aprovação e o licenciamento dos Estudos e Projetos de regularização das áreas objeto do Termo;

IV – Acompanhar a execução das obras de infraestruturas aprovadas pelos Planos de Trabalho;

V – Elaboração de laudo de engenharia para registro das benfeitorias existentes no CONDOMÍNIO PRIVÊ MORADA SUL ETAPA C, na data da assinatura do presente Termo;

VI – Aplicar as reduções de valorização decorrentes da infraestrutura pública básica, atualmente existente, de acordo com laudo citado no

✉ vieiralealadv@gmail.com

☎ (61) 99666-8170 | (61) 3711-0201

📍 Av. Castanheiras com Rua 30, Lote 4, Cosmopolitan Office,
3º Andar, Águas Claras, Brasília/DF CEP 71918-180

item anterior, em conformidade com a Lei nº 13.465/2017, quando da avaliação dos imóveis para alienação do tipo – Venda Direta;

VII – Avaliar os estudos e projetos apresentados pelo CONDOMÍNIO PRIVÊ MORADA SUL ETAPA C, e encaminhar aos órgãos competentes para aprovação;

VIII – Acompanhamento e providências decorrentes do processo de licenciamento ambiental à exceção das ações definidas no objeto deste Termo;

IX – Arcar com as custas cartorárias para registro das unidades imobiliárias no cartório competente;

O CONDOMÍNIO PRIVÊ MORADA SUL ETAPA C

I – Elaboração e a execução dos projetos de urbanismo, infraestrutura e relacionados com licenciamento ambiental, quais sejam, drenagem pluvial, esgotamento sanitário, abastecimento água potável, energia elétrica, pavimentação, asfalto, meio fio, calçada, arborização e estudos ambientais - para fins de regularização fundiária urbana do CONDOMÍNIO PRIVÊ MORADA SUL ETAPA C, glebas de terras de propriedade da TERRACAP, conforme os padrões técnicos definidos pela TERRACAP, Instituto de Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – IBRAM/DF, Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, bem como das concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal;

II – Executar o levantamento dos usos existentes, número de pavimentos e outras questões urbanísticas, necessárias à adequação do projeto de urbanismo, de forma a atender a legislação vigente e refletir a realidade da ocupação local;

III – Adequar o projeto de Topografia (TOP) ao levantamento aerofotogramétrico fornecido pela TERRACAP, em conformidade com o DECRETO Nº 35.247, DE 1º DE JUNHO 2017 – Apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências;

✉ vieiralealadv@gmail.com

☎ (61) 99666-8170 | (61) 3711-0201

📍 Av. Castanheiras com Rua 30, Lote 4, Cosmopolitan Office,
3º Andar, Águas Claras, Brasília/DF CEP 71918-180



IV – Fornecer as anotações de Responsabilidade Técnica (ART) e os Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), dos projetos, estudos, obras, e serviços de engenharia contratados;

V – Contratar e acompanhar a execução do monitoramento das águas superficiais e aquíferos;

VI – Produzir material de comunicação, conforme analisado pelo Comitê Gestor e aprovado pela Diretoria Técnica;

VII – Encaminhar à TERRACAP estudos e projetos para análise e demais providências à aprovação;

VIII - Realizar eventos de divulgação, conforme analisado pelo Comitê Gestor e aprovado pela Diretoria Técnica.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS RECURSOS FINANCEIROS

I- Não haverá repasse de recursos financeiros, de nenhuma ordem ou natureza ao CONDOMÍNIO PRIVÊ MORADA SUL ETAPA C, decorrente do presente Termo;

II – Os custos para elaboração e execução dos projetos, em conformidade com o plano de trabalho aprovado, documento SEI/GDF nº 59274391, são de inteira responsabilidade do CONDOMÍNIO PRIVÊ MORADA SUL ETAPA C, não cabendo qualquer tipo de indenização.

CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO

O presente Termo poderá ser rescindido pelas partes transadoras quando:

I – Constatado o inadimplemento de qualquer de suas cláusulas e condições;

II – A qualquer tempo, de comum acordo;

III – Por qualquer das partes, mediante comunicação escrita, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA E ALTERAÇÃO

✉ vieiralealadv@gmail.com

☎ (61) 99666-8170 | (61) 3711-0201

📍 Av. Castanheiras com Rua 30, Lote 4, Cosmopolitan Office,
3º Andar, Águas Claras, Brasília/DF CEP 71918-180

O presente Termo produzirá efeitos legais a partir de sua assinatura e publicação e terá a vigência de 04 (quatro) anos, podendo ser prorrogado uma única vez por igual período, mediante Termo Aditivo.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA PUBLICIDADE

Para eficácia e plena publicidade em relação a terceiros, das obrigações aqui assumidas pelas partes signatárias, o extrato do presente Termo será publicado no site da TERRACA (www.terracap.df.gov.br) e no Diário Oficial do Distrito Federal sob a responsabilidade da TERRACAP.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FORO

Para dirimir quaisquer dúvidas elegem, de comum acordo, o foro de Brasília/DF, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Considerando que o Condomínio Privê Morada Sul Etapa C não está inserido em áreas estratégicas de regularização fundiária do PDOT/DF, a eficácia dos estudos e projetos objeto do presente Termo, somente será efetivada quando da alteração das diretrizes do PDOT/DF, para área de regularização fundiária.

As partes, por estarem de acordo com os termos aqui avençados, reconhecem para os devidos fins que o presente Termo tem o objetivo de promover a regularização fundiária do CONDOMÍNIO PRIVÊ MORADA SUL ETAPA C. Diante disso, firmam entre si, na presença de 02 (duas) testemunhas.

“Havendo irregularidades neste instrumento, entre em contato com a Ouvidoria de

Combate à Corrupção, no telefone 0800-6449060”. Decreto nº 34.031, de 12 de dezembro de 2012.”

Brasília-DF, ____ de _____ de 2022.

P/ Terracap:

✉ vieiralealadv@gmail.com

☎ (61) 99666-8170 | (61) 3711-0201

📍 Av. Castanheiras com Rua 30, Lote 4, Cosmopolitan Office,
3º Andar, Águas Claras, Brasília/DF CEP 71918-180

IZÍDIO SANTOS JUNIOR HAMILTON LOURENÇO FILHO

Presidente Diretor Técnico

P/ Condomínio Privê Morada Sul Etapa C:

ANTÔNIO CARVALHO BARRA JÚNIOR

Como se verifica, antes de iniciarem quais quaisquer obras de infraestruturas no parcelamento do solo urbano do "Condomínio Estância Quintas da Alvorada", previamente, será necessária que a TERRACAP, proprietária de gleba de terras, onde se encontra instalado o núcleo urbano informal, formalize o TERMO DE COMPROMISSO com o Requerido.

Todavia, a simples assinatura do TERMO DE COMPROMISSO, que eventualmente venha ser celebrado entre a TERRACAP e o CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA, por óbvio, não dá direito à atual administração do réu publicar edital, convocando os condôminos para deliberar sobre a escolha da empresa para a execução da obra de infraestrutura para o restante do Condomínio, porque, esta informação é totalmente enganosa, visto que, as obras de infraestruturas básicas, para qualquer loteamento, no âmbito do Distrito Federal, somente poderão ser iniciadas, após a obtenção da LICENÇA DE IMPLANTAÇÃO ou LICENÇA CORRETIVA a ser expedidas pelo IBRAM-DF.

No caso concreto, a atual Administração do Condomínio requerido está espalhando, no meio da comunidade condominial do Estância Quintas da Alvorada que, caso não seja assinado o contrato de que trata o item 01 do EDTIAL, ora impugnado, a TERRACAP não assinará o TERMO DE COMPROMISSO, para alcançar a regularização fundiária urbana do mencionado núcleo urbano informal, o que constitui em uma inverdade inaceitável e para tanto, basta que se faça uma leitura, ainda que superficial, nos termos do contrato preliminar que aquela Empresa Pública firmou com o Condomínio Privê Morada Sul Etapa 'C', que se localiza, também, dentro do Setor

✉ vieiralealadv@gmail.com

☎ (61) 99666-8170 | (61) 3711-0201

📍 Av. Castanheiras com Rua 30, Lote 4, Cosmopolitan Office,
3º Andar, Águas Claras, Brasília/DF CEP 71918-180

Habitacional São Bartolomeu, Trecho II, na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII.

Vale acrescentar, ainda, que o MM. Juiz de Direito da Vara do Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal, nos autos da Ação de Intervenção e Dissolução de Associação nº 2015.01.1.050060-9, deferiu, parcialmente, o pedido de antecipação dos efeitos da tutela, suspendendo a realização de obras no condomínio, nos seguintes termos:

“Cuida-se de pedido liminar formulado por HERBET SOARES CORREIA nos autos em epígrafe (fls. 1.019/22). Inicialmente, conforme decisão proferida quando do recebimento da petição inicial, o exame do pedido liminar foi postergado para depois do exercício do contraditório. Agora, o Autor alega que os dirigentes das Rés continuam na prática de atos criminosos, causadores de danos à coletividade, de natureza ambiental, em razão de obras implantadas no CEQA. Diz que a CEB informou, aos 10/9/2015, que os projetos de energia não têm autorização para serem implantados. Narra que o IBRAM informou que inexistem licenças e/ou autorizações para a execução de projeto de águas pluviais e de pavimentação no Condomínio CEQA. Conta que a síndica deste continua implantando, diariamente, estas obras de infraestruturas, as quais, inclusive, se intensificaram. O Autor junta documentos às fls. 1.023/138. O i. representante do Ministério Público emitiu parecer às fls. 1.142/5. Relatado o necessário, fundamento e DECIDO. Nos termos do artigo 273 do Código de Processo Civil, a autoridade judiciária, a requerimento da parte, poderá antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que existindo prova inequívoca, convença-se da verossimilhança do alegado e haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, dentre outros pressupostos trazidos pela lei, mas de forma suplementar. Deve-se registrar, de início, a diferença que guarda o pedido de medida de urgência, de natureza cautelar, e das medidas de evidência, dentre elas a tutela antecipada, de natureza cognitiva. A primeira baseia-se na adoção de medidas que venham instrumentalizar um direito que será reconhecido ou efetivado noutro processo, de conhecimento ou de execução, colocando-o a salvo de qualquer ato ou fato que venha de alguma maneira ofendê-lo; basta para a sua concessão, aparência do bem direito - 'fumus boni iuris' - e perigo na demora da prestação jurisdicional - 'periculum in mora'. A segunda, por sua vez, constitui medida positiva de celeridade e efetividade da prestação da tutela jurisdicional, pautando-se pela evidência da existência de um direito que, em razão da urgência ou de abuso do direito de defesa do réu, deva ser antecipado, quando o seu reconhecimento dar-se-ia tão somente quanto do acerto do direito ao se prolatar a sentença. Dada a natureza de um ou de outro, que numa 'ultima ratio' pretendem dar efetividade a um direito e ao processo, o próprio Código de Processo Civil possibilitou a aplicação do princípio da fungibilidade da medida antecipatória em cautelar incidental, conforme inteligência do artigo 273, § 7º, id. Confira-se, a propósito, o

✉ vieiralealadv@gmail.com

☎ (61) 99666-8170 | (61) 3711-0201

📍 Av. Castanheiras com Rua 30, Lote 4, Cosmopolitan Office,
3º Andar, Águas Claras, Brasília/DF CEP 71918-180

seguinte entendimento jurisprudencial externado pelo nosso e. Tribunal de Justiça: "PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. LIMINAR. FUNGIBILIDADE. RECURSO PROVIDO. I - À luz do § 7º do art. 273, acrescido a este pela Lei nº 10.444, de 07.05.2002, se o autor, a título de antecipação dos efeitos da tutela, requer providência de natureza cautelar, poderá o Juiz, se presentes os respectivos pressupostos, deferir a medida cautelar em caráter incidental no processo ajuizado. II - Se presentes a plausibilidade do direito invocado e a possibilidade de dano irreparável ou de difícil reparação, é de ser deferida a liminar." (TJDFT, 20030020095052AGI, Relator NÍVIO GERALDO GONÇALVES, 1ª Turma Cível, julgado em 09/02/2004, DJ 23/03/2004 p. 88). Tocante ao pedido liminar formulada, que tem por objeto a suspensão das atividades das Requeridas, com a nomeação de Interventor e afastamento da Diretoria Administrativa, Conselho Fiscal e Consultivo, tem-se que a medida vindicada não comporta análise em sede de tutela antecipada, mas sim de medida de urgência, considerando que o pedido definitivo busca a extinção dos entes. E, nesse campo, mostra-se, plausível o direito invocado, haja vista a inexistência de licenciamento das obras que estão sendo realizadas e, ainda, a ocorrência de possível parcelamento irregular do solo, fatos estes que podem gerar danos ambientais, quiçá, irreversíveis. Do mesmo modo, o perigo na demora da prestação jurisdicional, ante a possibilidade desses danos e, ainda, da possibilidade de serem realizados gastos vultuosos sem autorização da Administração, esta assente, ao menos neste juízo perfunctório. Tais fatos mostram demonstrados pelos documentos colacionados às fls. 1.023/5, datado de 10/9/2015, que informa suposta não fiscalização da CEB nas obras de implantação de redes de distribuição de energia elétrica no CEQA, pelas fotografias de fls. 1.027 e 1.035/40, pelo despacho proferido pela Gerência de Registro e Controle do IBRAM, datado de 14/9/2015, o qual expõe a ausência de licenças e/ou autorizações para a execução de projeto de águas pluviais e de pavimentação, assim como pelas informações constantes nos documentos de fls. 1.041/138. **Destarte, porquanto presentes os requisitos da tutela de urgência, e na forma do artigo 798 do Código de Processo Civil, defiro, parcialmente, a tutela provisória postulada, para determinar, cautelarmente, a suspensão de todas as obras e construções realizadas pelos Requeridos no CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**, sem o devido licenciamento ou autorização da Administração Regional competente, bem como para AFASTAR, até decisão ulterior em sentido contrário, toda sua Diretoria Administrativa, Conselho Fiscal e Consultivo, razão pela qual nomeio, como Interventora Judicial, para a intervenção nas associações rés (quem competirá o exercício dos autos administrativos e gerenciais, auxiliando no cumprimento dos objetivos da presente demanda e também nas investigações criminais e cíveis em curso) a pessoa indicada pelo Ministério Público à fl. 1.046, qual seja LUCIANA MATOS PEREIRA BARBOSA. Intime-se a Interventora nomeada, para que informe se aceita exercer o múnus e, em caso afirmativo, apresente sua proposta de honorários. Fixo aos atuais dirigentes das Rés multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por dia de descumprimento da presente decisão, limitada, por ora, a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Deixo de

✉ vieiralealadv@gmail.com

☎ (61) 99666-8170 | (61) 3711-0201

📍 Av. Castanheiras com Rua 30, Lote 4, Cosmopolitan Office,
3º Andar, Águas Claras, Brasília/DF CEP 71918-180

determinar, por fim, que os ocupantes dos lotes inseridos no Condomínio paralizem as obras que realizam, pois estes não integram a lide. Intimem-se. Os Requeridos deverão ser intimados pessoalmente, através de mandado. Brasília - DF, quarta-feira, 16/12/2015 às 16h13.

Como se vê, nada existe de concreto, em termos de acordo judicial ou termo de compromisso firmado com a proprietária da gleba de terras, onde está implantado o 'Condomínio Estância Quintas da Alvorada', que possa autorizar a atual administração tentar aprovar, na Assembleia Geral Extraordinária que está marcada para ter início no dia 18.06.2022, a partir de 9:00h, e, inclusive, induzir em erro os condôminos, no sentido de que, sem a aprovação das taxas extras, para contratação da empresa já escolhida, para execução de obras de infraestruturas no parcelamento do solo, a TERRACAP não irá assinar o TERMO DE COMPROMISSO, para viabilizar a regularização fundiária do núcleo urbano informal, ora em comento.

Mas, o que a atual administração do requerido pretende é recolher taxas extras, para execução de obras, sem qualquer licenciamento administrativo, porque todos sabem que para iniciar qualquer obra de infraestruturas urbana, no perímetro do Distrito Federal, a parte interessada, em primeiro lugar, deverá estar de posse da indispensável LICENÇA DE INSTALAÇÃO ou LICENÇA CORRETIVA e o requerido está longe em alcançar tais autorizações, mesmo porque, sequer, assinou o TERMO DE COMPROMISSO com a TERRACAP, até presente data.

Mesmo que seja assinado o TERMO DE COMPROMISSO com a TERRACAP este, de modo algum, autoriza o Condomínio-Requerido a contratar empresa para execução de obras de infraestruturas, pois, elas dependem das licenças ambientais a serem expedidas pelo IBRAM e após o pronunciamento das empresas concessionárias de serviços públicos (v.g. CAESB e CEB/NEOENERGIA).

Caso a atual administração do Condomínio-requerido não tivesse a intenção de burlar as decisões judiciais que foram proferidas nos autos da Ação Civil Pública, ora em fase de cumprimento de sentença, o dever da síndica seria agir, com total transparência, informando a todos os condôminos que foram escolhidas, pelo menos 03 (três) empresas especializadas, com a finalidade de ELABORAR os ESTUDOS AMBIENTAIS e URBANÍSTICOS, para serem exibidos, perante o COMITÊ GESTOR a ser

✉ vieiralealadv@gmail.com

☎ (61) 99666-8170 | (61) 3711-0201

📍 Av. Castanheiras com Rua 30, Lote 4, Cosmopolitan Office,
3º Andar, Águas Claras, Brasília/DF CEP 71918-180

criado, por ocasião em que for assinado o TERMO DE COMPROMISSO com a TERRACAP, visando a regularização fundiária do loteamento informal em questão e não, apenas, tentar enganar a população, com a FALSA INFORMAÇÃO de que as taxas extras a serem aprovadas deverão ser destinadas a implantação de obras de infraestruturas básicas no condomínio, porque tal informação constitui em uma falsidade que não pode e não deve ser tolerada por parte desse r. Juízo.

Repita-se: o Termo de Compromisso que eventualmente seja assinado entre o CEQA e a Terracap não autoriza aquele requerido a implantação de nenhuma obra naquele loteamento irregular, sem antes obter as licenças ambientais pertinentes, que como se sabe demandam estudos prévios, que serão analisados pelos técnicos do IBRAM e somente depois será expedida a LICENÇA DE INSTALAÇÃO ou LICENÇA CORRETIVA, conforme o caso.

Por outro lado, não se pode olvidar que tramita, também, perante o r. Juízo da Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do DF o processo 0032324-61.2016.8.07.0018 requerido por HERBET SOARES contra o CEQA, que impôs uma MULTA PECUNIÁRIA no valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), caso haja qualquer obras de engenharia na área do Condomínio-requerido, sem as licenças administrativas pertinentes expedidas pelo Poder Público do Distrito Federal, e, em data recente foram identificadas diversas obras sendo erigidas no aludido loteamento, sem tais licenças, o que poderá, em breve, haver uma grande demolição destas construções irregulares, por força de mandado judicial, a ser expedido nos autos daquele feito judicial. (vide mandado de verificação datado de 10.06.2022, cópia anexa).

O 'FUMUS BONI IURIS'

O *fumus boni iuris* decorre das decisões judiciais que foram proferidas nos autos da Ação Civil Pública – processo nº 29.041/94 – em fase de cumprimento de sentença transitada em julgado, no qual o Condomínio Estância Quintas Alvorada foi condenado, de maneira solidária, em obrigação de fazer consistente na não edificação, na construção ou qualquer agregação de benfeitorias no terreno sem prévia autorização das autoridades públicas, bem como dos termos da r. Decisão LIMINAR

✉ vieiralealadv@gmail.com

☎ (61) 99666-8170 | (61) 3711-0201

📍 Av. Castanheiras com Rua 30, Lote 4, Cosmopolitan Office,
3º Andar, Águas Claras, Brasília/DF CEP 71918-180

que foi proferida nos autos da Ação de Procedimento Comum Cível nº processo 0032324-61.2016.8.07.0018 requerido por HERBET SOARES, que proíbe, também, qualquer obras sem autorização do Poder Público do Distrito Federal.

Pelo visto, parece que virou modo, desacatar e descumprir decisões judiciais em nosso País, porque o exemplo vem daqueles que tinham e têm o dever de acatar e fazer cumprir a decisões judiciais, mas, esta prática ante republicana pode e deve ser contida, bastando para tanto, o Magistrado impor multas pecuniárias diárias, em valor que possa intimidar todos aqueles que se julgam acima da Lei e das Decisões Judiciais, como soe acontecer.

III – NECESSIDADE DA CONCESSÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA

O Edital é omissivo, mas, a atual Administração do Condomínio Estancia Quintas da Alvorada convocou uma AGE para ser realizada no próximo dia 18.06.2022, a partir de 9:00h, para que os condôminos possam deliberar sobre a APROVAÇÃO de uma taxa extra, para pagamento de um valor correspondente a R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), para execução de OBRAS DE INFRAESTRUTURAS BÁSICAS na área do Condomínio-requerido, quando se sabe que não existe, sequer, o TERMO DE COMPROMISSO firmado com a proprietária da gleba de terras onde está implantado o loteamento irregular.

Caso a TERRACAP esteja exigindo que a atual Administração do Condomínio Estância Jardim Botânico assine, previamente, contrato para execução de obras de infraestruturas no valor de R\$60 milhões de reais, sem que aquela Empresa Pública, sequer, tenha obtido, junto ao IBRAM as LICENÇA DE INSTLAÇÃO ou LICENÇA CORRETIVA para o empreendimento, neste caso, será necessário levar o assunto, imediatamente, ao conhecimento dos órgãos de controle, a exemplo do TCDF e MPDFT, bem como ao conhecimento do ilustre Juiz de Direito da Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal, porque é do conhecimento geral, que o Código de Edificação do DF (Lei nº 6.138/2018) e a Lei que dispõe sobre a Política Ambiental do DF nº 41, de 13.09.1989 exigem que qualquer obra de infraestrutura ou simples casas de moradias necessitam do prévio licenciamento ambiental, o que não existe no caso concreto.

✉ vieiralealadv@gmail.com

☎ (61) 99666-8170 | (61) 3711-0201

📍 Av. Castanheiras com Rua 30, Lote 4, Cosmopolitan Office,
3º Andar, Águas Claras, Brasília/DF CEP 71918-180

Assim, existe a necessidade desse r. Juízo adotar uma providência judicial de natureza urgente, no sentido de, imediatamente, determinar que sejam retirados da pauta do Edital da AGE do Condomínio Estância Quintas da Alvorada os ITENS 01 e 02, uma vez que a reunião está designada para o dia 18.06.2022, a partir de 9:00h, para que o condôminos possam deliberar sobre a contratação de empresa e aprovar taxas extras para fins de implantação de obras de infraestruturas na área do mencionado loteamento urbano irregular, quando se sabe que não existe, sequer, a assinatura do TERMO DE COMPROMISSO com a TERRACAP que é a proprietária da área e muito menos as LICENÇAS DE INSTAÇÃO ou CORRETIVA para permitir que sejam realizadas obras de infraestruturas no mencionado loteamento urbano informal.

A parte autora entende que, antes de se contratar empresa para dar inícios em obras de infraestruturas básicas na área do Condomínio-Requerido, a obrigação da atual Administração consiste em contratar os serviços especializados de empresas, para obter junto ao IBRAM o TERMO DE REFERÊNCIA para elaboração dos estudos ambientais, os quais subsidiarão o processo administrativo de licenciamento ambiental, para a obtenção das Licenças de Instalação ou Corretiva, conforme o caso, mas, para tanto exige-se que o Requerido tenha, previamente, assinado com a proprietária da terra o aludido TERMO DE COMPROMISSO e não, de maneira açodada, e desacreditando e desafiando várias decisões judiciais emanadas da Vara do Meio +Ambiente do DF, tentar obter a aprovação de uma verba no valor de R\$60 milhões de reais, para implantação de obras de infraestruturas na área do núcleo urbano informal denominado "Condomínio Estância Quintas da Alvorada", máxime por se saber que tais obras somente serão possíveis serem implantadas, após a obtenção das licenças ambientais pertinentes.

Como moradores do aludido loteamento irregular, os autores têm, também, todo interesse em que os administradores do Condomínio-Requerido consigam, junto aos órgãos públicos competentes, as indispensáveis licenças ambientais (LICENÇA DE INSTALAÇÃO ou LICENÇA CORRETIVA), para a implantação das obras de infraestruturas básicas, para dar conforto a todos os moradores do lugar, mas, não será burlando decisões judiciais transitadas em julgado, como é o caso da r. sentença da Ação Civil Pública nº 29.041/94, que será possível alcançar a realização

✉ vieiralealadv@gmail.com

☎ (61) 99666-8170 | (61) 3711-0201

📍 Av. Castanheiras com Rua 30, Lote 4, Cosmopolitan Office,
3º Andar, Águas Claras, Brasília/DF CEP 71918-180

deste sonho que é de toda a comunidade condominial, mas, não se pode perder a noção de que, a simples assinatura de um eventual TERMO DE COMPROMISSO a ser firmado com a TERRACAP, definitivamente, não autoriza a ninguém iniciar obras, na área do Requerido, sem as licenças administrativas pertinentes, e no caso de desobediência daquelas decisões judiciais, existe a possibilidade concreta real de todos os moradores, inclusive, os Requerentes terem de suportar os pagamentos de MULTAS PECUNIÁRIAS milionárias, que foram fixadas pelo honrado Juízo da Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal, nos autos da ação coletiva nº 29.041/94 e no processo judicial movido por HERBET SOARES, conforme se vê das provas anexas.

Assim sendo, urge que V.Ex^a, com amparo no artigo 300, do NCPC defira em favor dos autores uma TUTELA DE URGÊNCIA, no sentido de determinar a síndica do CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA retirar do Edital da AGE do dia 18.06.2022, que terá início a partir da 9:00h, os itens 01 e 02, fixando MULTA PECUNIÁRIA diária no valor não inferior a R\$5.000.000 (cinco mil reais), no caso de transgressão deste preceito judicial, ressaltando, no entanto, o direito do Condomínio-requerido, em nova AGE, convocar os seus associados para aprovarem taxas extras com a finalidade de realizar os estudos ambientais e urbanísticos do loteamento informal, caso venha assinar o Termo de Compromisso com a TERRACAP.

IV - PEDIDO

Ante o exposto e considerando os termos da r. sentença judicial, transita em julgado, proferida nos autos da Ação Civil Pública – processo nº 29.041/94 – em fase de cumprimento de sentença, perante o honrado Juízo da Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal, os autores requerem a V.Ex^a o que segue:

a) Deferir a **CONCESSÃO DE TUTELA DE URGÊNCIA**, para determinar que sejam retirados da pauta do Edital da AGE do Condomínio Estância Quintas da Alvorada os ITENS 01 e 02, que está designada para o dia 18.06.2022, a partir de 9:00h, o qual convoca os condôminos para deliberarem sobre a contratação de empresa da execução de obras de infraestruturas na área do Condomínio-Requerido e aprovarem taxas

✉ vieiralealadv@gmail.com

☎ (61) 99666-8170 | (61) 3711-0201

📍 Av. Castanheiras com Rua 30, Lote 4, Cosmopolitan Office,
3º Andar, Águas Claras, Brasília/DF CEP 71918-180



extras para fins de implantação de obras de infraestruturas na área do mencionado loteamento urbano irregular, visto que não existe, sequer, a assinatura do TERMO DE COMPROMISSO com a TERRACAP que é a proprietária da área e muito menos as LICENÇAS DE INSTAÇÃO ou CORRETIVA para permitir que sejam realizadas obras de infraestruturas no mencionado loteamento urbano informal.

b) A intimação do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, localizado na Rodovia DF 001, km 21,5, SHLS, Brasília – DF para tomar ciência dos termos da r. decisão concessiva da tutela de urgência, bem como a sua citação, para se defender, caso queira, no prazo legal;

c) A procedência dos pedidos deduzidos na petição inicial, confirmando a TUTELA DE URGÊNCIA concedida, para o fim de declarar a nulidade dos itens 01 e 02 do EDITAL da AGE do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, designada para o dia 18.06.2022, a partir das 9:00h;

d) A condenação do requerido ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência, nos termos do art. 85, § 2º do Código de Processo Civil;

e) A produção de todos os meios de prova em Direito admitidos.

Dá-se à causa o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais).

Brasília, 15 de junho de 2022.

LUIZ FILIPE VIEIRA LEAL DA SILVA
OAB/DF nº 15.119

✉ vieiralealadv@gmail.com

☎ (61) 99666-8170 | (61) 3711-0201

📍 Av. Castanheiras com Rua 30, Lote 4, Cosmopolitan Office,
3º Andar, Águas Claras, Brasília/DF CEP 71918-180