

ILUSTRÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DO INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS – IBAMA.

Autos do processo administrativo de número: 02008.000598/94-55

CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem com respeito e acatamento costumeiros e necessários, por intermédio de seus advogados que a esta subscrevem apresentar

MANIFESTAÇÃO À NOTIFICAÇÃO

pelos fatos e fundamentos seguintes:

I- DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

Ao contrário do que é auferido no presente processo administrativo do ano de 1994, o Condomínio Estância Quintas da Alvorada vem tratando junto aos órgãos públicos com intuito de regularizar sua situação.

O Distrito Federal, por intermédio da TERRACAP, firmou Termo de Compromisso já redigido pela Terracap (anexo), com assinatura do Chefe do Núcleo de Gestão de Contratos e Convênios Administrativos e de seu Diretor Técnico, na data de 09 de junho de 2022:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO FUNDAMENTO LEGAL

O presente termo tem como fundamento disposições da Lei Federal nº 13.303/2016, da Lei Federal nº 13.465/2017, assim como nos dispositivos da Resolução nº 267/2020 – CONAD/TERACAP e da Resolução nº 256/CONAD/2019 e na Lei Complementar n.º 803/2009 (PDOT/DF) e Lei n.º 986/2021 (REURB/DF), assim como nos dispositivos da Resolução n.º 268/2021- CONAD/TERRACAP.

1. 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

61 3542-1290 

secretaria@bayma.adv.br 

URBANISMO, INFRAESTRUTURA e aqueles relacionados ao 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 ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA, situado no Setor Habitacional Jardim Botânico, Região Administrativa do Paranoá, em conformidade com as disposições contidas na Resolução n.º 268/2021, do Conselho de Administração da Terracap - CONAD; na Lei Federal nº 13.465/2017; no Decreto Distrital nº 38.333/2017, Leis Complementares 803/2009 e 854/2012. (PDOT/DF) e na Lei n.º 986/2021 (REURB/DF), 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 SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES

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

6.1. 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 ACERTAMENTO FUNDIÁRIO DAS ÁREAS OBJETO DE REGULARIZAÇÃO DESTE TERMO;

III - Atuar, perante os órgãos do GDF, visando à aprovação e o licenciamento dos Estudos e Projetos de regularização das áreas objeto deste Termo;

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

61 3542-1290 

secretaria@bayma.adv.br 

V - Elaboração de laudo de engenharia para registro das benfeitorias existentes no CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA, assim como dos contratos já firmados até a data assinatura do presente Termo;

VI - Aplicar as reduções de valorização decorrentes da infraestrutura pública básica, atualmente existente, bem como aquelas contratadas até a assinatura do presente instrumento, de acordo com laudo citado no 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 ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA, e encaminhar aos órgãos competentes para aprovação;

VIII - ACOMPANHAR E ADOTAR PROVIDÊNCIAS DECORRENTES DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL À EXCEÇÃO DAS AÇÕES DEFINIDAS NO OBJETO DESTE TERMÓ, REFERENTE À ELABORAÇÃO DE ESTUDOS E PROJETOS PARA REGULARIZAÇÃO.

IX - Arcar com as custas cartoriais para registro das unidades imobiliárias no cartório competente.

6.2. AO CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

I - Elaborar com suporte técnico da TERRACAP e executar os projetos de urbanismo, 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 ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA, glebas de terras de propriedade da TERRACAP, conforme os padrões técnicos definidos pela TERRACAP, IBRAM/DF - Instituto de Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal, Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH/DF, bem como das concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal.

61 3542-1290 

secretaria@bayma.adv.br 

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 38.247, DE 1º DE JUNHO 2017 - Apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências;

IV - Fornece 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, com base nas diretrizes do IBRAM/DF;

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 da TERRACAP.

Como prova dessas tratativas, houve por parte da Administração local do Distrito Federal, por intermédio do seu órgão de fiscalização ambiental, IBRAM - Instituto Brasília Ambiental, a assinatura pelo condomínio do Plano de Recuperação de Áreas Degradadas - PRAD (Autorização n.º 30/2019 - IBRAM/PRESI).

Dessa forma, resta comprovado que o Condomínio está irmanado aos órgãos da Administração Pública para efetivação de sua regularização, não tendo qualquer plausibilidade pagar por obrigações de sua realidade avaliada no ano de 1994.

II - VIOLAÇÃO O PRINCÍPIO DO VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM E O PRINCÍPIO DA BOA-É OBJETIVA

Conforme depreende-se do processo em epígrafe, trata-se de Auto de Infração nº 64982-A lavrado na data de **08 de setembro de 1994** cujo conteúdo diz respeito à implantação

61 3542-1290 

secretaria@bayma.adv.br 

de condomínio em Apa Federal sem autorização do órgão ambiental competente, com o consequente Termo de Apreensão e Depósito nº 20741-A, dos seguintes bens apreendidos:

- I - 01 - Moto Niveladora
- II - 01 - Pá Mecânica - 930 - R
- III - 01 - Rolo vibrador
- IV - 01 - Trator de Esteira
- V - 01 - Trator de Carneiro.

Deve ser ressaltado que os bens citados no mencionado Termo de Apreensão emitida ao Condomínio Estância Quintas da Alvorada se perderam por descuido do próprio IBAMA, que em sua notificação não registrou o número de cadastro dos referidos bens (tratores) constantes no Sistema do Registro Nacional de Veículos Automotores, além de não conduzir as referidas máquinas ao depósito público.

Assim, tal penalidade, viola o princípio do *Venire Contra Factum Proprium*, que veda o comportamento contraditório, que causa surpresa na outra parte, uma vez que o Condomínio Representado pagou o valor da dívida principal, não podendo ficar responsável pela obrigação assessoria quando o próprio órgão notificante não supriu todas as precauções possíveis para resguardar a citada apreensão.

Ademais, se o fiel depositário dos bens, o senhor José Roberto Waldeck Pedroso e Silva, faleceu no ano de 2014, conforme informação do próprio órgão notificante, este deve empreender medidas para averiguar se os bens mencionados estão na posse dos herdeiros ou se participaram de eventual inventário do falecido, exaurindo todas as possibilidades de reaver as máquinas apreendidas.

A expressão *venire contra factum proprium* significa vedação do comportamento contraditório. Segundo o prof. Nelson Nery¹, *venire contra factum proprium* postula dois comportamentos da mesma pessoa, lícitos em si e diferidos no tempo. O primeiro - *factum proprium* - é, porém, contrariado pelo segundo.

A presente notificação com cobrança de valores ofende inclusive o próprio princípio da boa-fé objetiva.

Sobre referido princípio, assim leciona Caio Mário da Silva Pereira²:

Princípio da boa-fé objetiva: A boa-fé objetiva não cria apenas deveres negativos, como o faz a boa-fé subjetiva. Ela cria também deveres positivos,

¹ (Nery Júnior, Nelson; Nery, Rosa Maria de Andrade. Código Civil Anotado. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003, p. 236).

² Instituições de Direito Civil – Contratos, 11ª ed., Forense: Rio de Janeiro, v. III, 2003, p. 21.

já que exige que as partes tudo façam para que o contrato seja cumprido conforme previsto e para que ambas obtenham o proveito objetivado. Assim, o dever de simples abstenção de prejudicar, característico da boa-fé subjetiva, se transforma na boa-fé objetiva em dever de cooperar. O agente deve fazer o que estiver a seu alcance para colaborar para que a outra parte obtenha o resultado previsto no contrato, ainda que as partes assim não tenham convencionado (...).

Desse modo, é incoerente que o condomínio seja punido por ausência de precaução do próprio órgão notificante, que ainda possui meios de verificar se os herdeiros do falecido fiel depositário estão em posse das referidas máquinas, devendo o processo ser baixado em diligência para verificar essa possibilidade.

III- DA PRESCRIÇÃO

A Constituição Federal estabelece nos incisos XLVII, "b" e LXXVIII do artigo 5º, concomitantemente, que não haverá pena de caráter perpétuo, assegurando a razoável duração do processo nos âmbitos administrativo e judicial, traduzidas nos artigos 4º e 6º do Código de Processo Civil, impedindo assim a eternização de procedimentos administrativos de autuação, senão vejamos:

"Artigo 4º As partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa".

"Artigo 6º Todos os sujeitos do processo devem cooperar entre si para que se obtenha, em tempo razoável, decisão de mérito justa e efetiva".

A prescrição, segundo a legislação vigente, é a extinção da pretensão pelo tempo decorrido, que se aplica no presente caso pelos seguintes motivos:

1) primeiro pelo tempo decorrido da data da autuação até a presente data, ou seja, **longos vinte e nove anos**, que ofendem os princípios constitucionais da razoável duração do processo, do princípio da razoabilidade e até a dignidade da pessoa humana na figura dos condôminos do condomínio autuado;

2) segundo pelo prazo da sentença que extinguiu a obrigação do condomínio notificado pelo pagamento dos débitos (obrigação principal) até a data atual, que perfazem **longos 10 anos** de marcha processual;

3) terceiro pela ocorrência da prescrição intercorrente, que deixou o **processo estagnado por mais de três anos**, ferindo frontalmente a legislação vigente.

As três circunstâncias proporcionam total insegurança jurídica, ferindo os incisos XLVII, "b" e LXXVIII do artigo 5º da Constituição Federal, e as disposições constantes do §1º do artigo 1º da Lei nº 9.873, de 23 de novembro de 1999, senão vejamos:

"Artigo 1º Prescreve em cinco anos a ação punitiva da Administração Pública Federal, direta e indireta, no exercício do poder de polícia, objetivando apurar infração à legislação em vigor, contados da data da prática do ato ou, no caso de infração permanente ou continuada, do dia em que tiver cessado".

"§1º Incide a prescrição no procedimento administrativo paralisado por mais de três anos, pendente de julgamento ou despacho, cujos autos serão arquivados de ofício ou mediante requerimento da parte interessada, sem prejuízo da apuração da responsabilidade funcional decorrente da paralisação, se for o caso".

Dessa forma, verifica-se que em todos os cenários possíveis concluímos pela incidência do instituto da prescrição, devendo o presente procedimento ser arquivado de forma definitiva, sem aplicação de qualquer penalidade.

IV. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, **reitera os pedidos trazidos em sede defesa administrativa, quais sejam:**

a) preliminarmente requer a análise e provimento do presente requerimento, de modo a cancelar os efeitos da referida notificação, **requerendo desde já que seja aplicado o efeito suspensivo até a decisão definitiva do presente requerimento.**

b) declarar a ocorrência da violação o Princípio do *Venire Contra Factum Proprium* e ao Princípio da Boa-fé Objetiva, excluindo os efeitos das penalidades assessorias aplicadas ao Condomínio Estância Quintas da Alvorada;

c) baixar o processo em diligência e verificar se os herdeiros do falecido fiel depositário estão em posse das referidas máquinas ou se os bens participaram de eventual inventário;

d) declarar a ocorrência da prescrição (punitiva e intercorrente), devendo o presente procedimento ser arquivado de forma definitiva, sem aplicação de qualquer penalidade ao condomínio notificado;

e) eventualmente, se entendendo pela responsabilidade do condomínio representado, que se digne a garantir o parcelamento do débito, sob pena de causar dificuldade financeira na gestão de toda a coletividade que reside no mencionado Condomínio;

Requer por fim, que todas as publicações, notificações e intimações sejam realizadas exclusivamente em nome do advogado **Dr. FELIPE DE ALMEIDA RAMOS BAYMA SOUSA**, inscrito na OAB/DF nº 25.515, no endereço SIG, Quadra 01, Centro Empresarial Parque Brasília, salas 209,210 e 211, Endereço Eletrônico: bayma@bayma.adv.br, telefone: (61) 998328806, sob pena de nulidade.

Termos em que pede deferimento.

Brasília/DF, 09 de março de 2023.

FELIPE DE ALMEIDA RAMOS BAYMA SOUSA
Adv. insc. nº 25.515 – OAB/DF

61 3542-1290 

secretaria@bayma.adv.br 