



Número: **0707936-43.2022.8.07.0018**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **16ª Vara Cível de Brasília**

Última distribuição : **13/09/2023**

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)	
	LUIZ FILIPE VIEIRA LEAL DA SILVA (ADVOGADO)
CONDOMINIO ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA (REQUERIDO)	
	FELIPE DE ALMEIDA RAMOS BAYMA SOUSA (ADVOGADO) BRUNA MARIA SOARES KOPP (ADVOGADO)

Outros participantes

ASSOCIACAO DE MORADORES DO RESIDENCIAL ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA (INTERESSADO)			
MINISTERIO PUBLICO DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITORIOS (INTERESSADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
172576991	20/09/2023 15:05	Sentença	Sentença

**16VARCVBSB**
16ª Vara Cível de Brasília

Número do processo: 0707936-43.2022.8.07.0018

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: ANTONIO FRANCA SILVA, MARIA DIAS DA SILVA FRANCA, DELENIR LETTIERI, ORLANDO MATCHULA, ARMANDO COSTA DA MOTA, MILTON MARIO MOREIRA PINTO JUNIOR, ANDREIA GONCALVES BASTOS LEMOS, KATIA REJANE TRINDADE FARIAS, MARCIA DE OLIVEIRA CARDOSO, ADRIANA CRISTINA DA SILVA, MARIA LINDINALVA GOMES DE SOUZA SILVA, SONIA MARIA ALENCAR DA SILVA, BIANCA REGIA DE LUCENA BANDEIRA MACIEL

REQUERIDO: CONDOMINIO ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA

SENTENÇA

Trata-se de ação de conhecimento com pedido de tutela de urgência movida por ADRIANA CRISTINA DA SILVA, MARIA DIAS DA SILVA FRANÇA, DELENIR LETTIERI, ORLANDO MATCHULA, ARMANDO COSTA DA MOTA, MILTON MARIO MOREIRA PINTO JUNIOR, ANDRÉIA ALVES BASTOS LEMOS, KÁTIA REJANE TRINDADE FARIAS, MÁRCIA DE OLIVEIRA CARDOSO, MARIA LINDINALVA GOMES DE SOUZA, ANTÔNIO FRANÇA SILVA, SONIA MARIA ALENCAR PORTELA, e BIANCA RÉGIA DE LUCENA BANDEIRA MACIEL em desfavor de CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA.

Alegam, em síntese, que são condôminos do requerido e foram informados que no dia 18/06/2023 será realizada Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre os seguintes itens:

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.

Aduzem que os itens 01 e 02 não mencionam as obras de infraestrutura a serem executadas nem o valor da contratação; que o Edital não informa sobre existência de sentença judicial que proíbe qualquer obra na área do núcleo urbano sem as licenças ambientais e urbanísticas; que é necessário prévio termo de compromisso com a TERRACAP para realização de obras; que o requerido mente ao afirmar que o contrato deve ser assinado antes de se firmar termo de compromisso com a TERRACAP; que não há nada de concreto que autorize a Assembleia Geral Extraordinária a aprovar a contratação de empresa para realização de obras; que a atual administração pretende recolher taxas extras para execução de obras sem qualquer licenciamento; que a atual administração visa a burlar as decisões judiciais; que devem ser escolhidas pelo menos 3 empresas especializadas para elaboração de estudos ambientais e urbanísticos.

Finalizam com os seguintes pedidos:

IV - PEDIDO

Ante o exposto e considerando os termos da r. sentença judicial, transitada 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 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.

O pedido de antecipação de tutela foi deferido pelo Juízo da Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do DF ao id 128149280.

A requerida contestou o pedido ao id 128734070, arguindo preliminar de incompetência, inépcia da inicial, ausência de interesse de agir e aduzindo que não há qualquer obra a ser feita de imediato; que toda obra dependerá de autorização e licenciamento público; que qualquer obra somente será realizada após a emissão de licenças; que parte das obras foram autorizadas e licenciadas; que os valores gastos com obras será abatido do valor a ser pago à Terracap; que não há qualquer ato ilegal nos itens colocados para decisão em assembleia.

Sustentam que os autores litigam de má-fé e finalizam com os seguintes requerimentos:



V – DOS PEDIDOS

Diante de todo o exposto, requer:

- a) preliminarmente, a marcação de audiência pessoal com o Douto Magistrado, preferencialmente pela via presencial, antes de julgar os pedidos liminares propostos nesta Contestação;
- b) preliminarmente, a declaração de incompetência desse Douto Juízo para processar e julgar a causa, devendo ser revogada (liminarmente) a decisão liminar, bem como o encaminhado do presente feito, em caráter de urgência, para redistribuição a uma das Varas Cíveis;
- c) preliminarmente, o indeferimento da petição inicial, seja pela inépcia da inicial, ou pela evidente ausência de interesse processual, nos termos do artigo 330, do CPC;
- d) em regime de tutela de urgência incidental, a liminar anteriormente concedida deve ser revogada (liminarmente), tendo em vista os fatos, fundamentos e documentos juntados aos autos, autorizando a realização imediata de deliberação na forma como foi realizado o chamamento combatido pela inicial;
- e) por fim, no mérito, requer sejam julgados improcedentes os pedidos autorais, uma vez que não são baseados em fatos e documentos verídicos ou pertinentes ao caso, mas, tão somente, em intenção política vingativa e instrumento de manutenção do Condomínio requerido na ilegalidade;

Os autores apresentaram réplica.

A decisão de id 134565482 saneou o processo, decidindo as questões processuais pendentes, e indeferiu o pedido de dilação probatória.

O Ministério Público oficiou pela procedência dos pedidos ao id 147369677.



Nova manifestação do Ministério Público, oficiando pela revogação da antecipação de tutela.

Decisão de id 166126324 revogando a antecipação de tutela.

O Juízo da Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do DF foi declarado incompetente por acórdão proferido no AGI nº 0720631-83.2022.8.07.0000 juntado ao id 49157945.

A decisão de id 171944677 ratificou as decisões proferidas pelo Juízo incompetente e determinou conclusão para sentença.

Relatado o necessário, decido.

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação e não havendo qualquer questão preliminar pendente de apreciação ou nulidade a ser sanada, passo à análise do mérito propriamente dito da presente ação, posto não haver outras provas a produzir – art. 355, inciso I, CPC.

Versa a lide sobre pretensão de determinação de retirada de itens de discussão previstos em edital de convocação para Assembleia Geral Extraordinária ao fundamento de que há sentença transitada em julgado que veda a realização de obras no Condomínio.

O Condomínio Estância Quintas da Alvorada publicou edital de convocação para a 18ª Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada no dia 18 de junho de 2022, nos seguintes termos:





**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, sítio 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)

Sustentam os autores que os itens 01 e 02 constantes do Edital devem ser retirados de pauta. Argumentam que há afronta a sentença transitada em julgado que veda a realização de obras no Condomínio. Referem-se ao Processo nº 29041/1994, ação civil pública movida pelo Distrito Federal contra o Condomínio Estância Quintas da Alvorada e outros, cuja sentença foi julgada parcialmente procedente para condenar o Condomínio 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 autorização das autoridades públicas encarregadas da ordem urbanística e ambiental.*

Confira-se a parte dispositiva da sentença:



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 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.

Conforme se extrai da simples leitura do dispositivo da sentença, o requerido não foi proibido de realizar obras na área condominial, a condenação é restrita à realização de obras sem as licenças ambiental e urbanística.



É cristalino que o requerido pode fazer obras na área comum, o que está condicionado apenas à prévia obtenção de licenças ambiental e urbanística.

Os itens 01 e 02 do Edital de convocação para a AGE não desrespeitam o julgado. Consta expressamente desses itens que as obras terão início somente a partir da emissão das licenças e que as taxas extras somente serão cobradas a partir do início das obras. Confira-se:

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**

De modos que referidos itens não confrontam com o que restou julgado. Ao contrário, dão cumprimento à determinação de não realização de obras sem prévia obtenção de licenças ambiental e urbanística.

Não há qualquer vedação à apresentação dos itens à deliberação dos condôminos, não sendo pressuposto a tanto a assinatura de qualquer termo com a Terracap. Essa assertiva feita pelos autores em sua inicial foge da questão discutida na ação civil pública e não dá amparo à vedação de deliberação condominial. Mesmo porque, conforme constou dos itens combatidos, qualquer obra somente terá início após a obtenção de todas as licenças exigidas pela administração pública. Não foi exigido do Condomínio que firmasse qualquer compromisso com a TERRACAP para a realização de obras. A regularidade dessas deve ser aferida pela Administração Pública antes da execução, o que inclui regularidade com relação ao interesse público, da TERRACAP, portanto.

Nesse particular, sustentam os autores ao id 128099882 - Pág. 6 que a TERRACAP vem firmando Termo de Compromisso com condomínios irregulares localizados em terras de sua propriedade e que nesses ajustes não há *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.

A contratação de empresas para a realização de obras no Condomínio não necessita de assinatura de ajuste com a TERRACAP. Os ajustes que têm sido feitos, como o apontado pelos autores na exordial, estabelecem obrigações recíprocas para a regularização da área do condomínio. Criam para o condomínio, inclusive, obrigações de execução de obras, conforme consta da cláusula sexta do ajuste referido pelos autores – id 128099882 - Pág. 10.

Eventual obrigação de contratação de empresa de construção e de contribuição para execução de obras não nascerá de termo que venha a ser firmado com o ente público, mas de deliberação em assembleia. É dizer: cabe aos condôminos deliberarem sobre essa obrigação.

Quanto a alegação de que o Edital não discrimina as obras a serem realizadas, pontue-se que não há qualquer vício no Edital de convocação de AGE, o qual indicou todas as matérias que serão postas em discussão. Cabe aos condôminos deliberarem sobre essas matérias e, caso o conjunto de moradores entenda necessário, decidir em assembleia sobre eventuais obras a serem feitas.

Não há, contudo, vedação de realização da reunião de moradores para que decidam sobre assuntos de interesse de todos.

A improcedência do pedido é, pois, medida que se impõe.

Por fim, verifica-se que é incontroverso que o Condomínio pode realizar obras, o que está apenas condicionado à obtenção de licenças ambiental e urbanísticas. A parte dispositiva da sentença é expressa nesse sentido, como visto acima.



Assim, os autores incorreram na conduta descrita no art. 80, inciso I, CPC, devendo ser condenados ao pagamento de multa por litigância de má-fé. O valor deve corresponder a 10 salários-mínimos, por força do que dispõe o art. 81, § 2º, CPC

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos iniciais e extingo o processo com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC.

Condeno os autores solidariamente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em R\$ 18.000,00, na forma do art. 85, § 8º, CPC, e consideradas a complexidade da matéria e o trabalho desenvolvido pelos advogados.

Condeno os autores solidariamente ao pagamento de multa por litigância de má-fé no valor de R\$ 13.200,00, o qual deve ser corrigido pelo INPC desde esta data e de juros de mora de 1% ao mês a contar da data de intimação para pagamento em cumprimento de sentença.

Com o trânsito em julgado, cumpridas as formalidades de praxe, dê-se baixa e archive-se.

Sentença registrada eletronicamente. Ficam as partes intimadas. Publique-se.

BRASÍLIA, DF, 20 de setembro de 2023 15:02:26.



CLEBER DE ANDRADE PINTO

Juiz de Direito

