

Condomínio Quintas do Sol

ASSEMBLEIA 08/10/2019

Situação Fática

- É considerado parcelamento irregular do solo perante o Poder Público.
- Os compradores que realizaram o registro são considerados coproprietários da gleba maior; os demais são, sob o ponto de vista legal, possuidores.
- Provimento 07/1985, TJDFT: proibiu a lavratura de atos a todas as Serventias Extrajudiciais de Notas e de Registro de Imóveis do DF que formalizasse transação que fracione de maneira ilegal o solo rural sob a forma de condomínio, bem como que parcele o solo rural identificando a existência de loteamento de fato, sem a prévia e expressa concordância das autoridades competentes.
- Provimento 02/2010, TJDFT: proibiu o registro de venda parcial de imóveis, diante da prática corriqueira de parcelamento irregular do solo no Distrito Federal.
- O processo de regularização fundiária está na fase de estudo preliminar (aguardando cumprimento de exigências), além de estar pendente o licenciamento ambiental – processo dirigido pela empresa Ária.

Problemas Atuais

INSEGURANÇA JURÍDICA:

- 1) ACP – Penhora
- 2) Ação Reivindicatória

ACP – Penhora

Autos nº 2010.01.1.210175-6 – Vara do Meio Ambiente

Ação foi ajuizada em desfavor de Ivan Alves Correa, César Acatauassu Alves Correa e Planrural – Planejamento e Administração de Negócios Rurais LTDA (Requeridos).

Determinada a penhora das matrículas nº 10777, 10780, 010782, 10783, 15741, 16003 e 36835 em 13/11/2018 (fls. 1425) – ainda não cumprida.

Prossiga-se na execução da multa. Defiro a penhora das cotas pertencentes ao Espólio de Ivan Alves Correa sobre os imóveis matriculados no 2o Ofício de Registros de Imóveis do DF sob os ns. 10777, 10780, 10781, 10782, 10783, 15741, 16003 e 36835. Certifique-se a penhora por termo nos autos; intime-se o executado, por publicação. Expeça-se mandado de avaliação das cotas penhoradas.

- O Condomínio Quintas do Sol apresentou petição, na condição de terceiro interessado, requerendo a revogação dos mandados de penhora expedidos (fls. 1430). O pedido, contudo, foi indeferido (fls. 1490).
- AGI 0713550-25.2018.8.07.0000, Des. Rel. Alfeu Machado, 6º T. Cível TJDFT.
 - ✓ declarou a inexigibilidade da multa cominatória no processo nº 2011.01.1.017407-5;
 - ✓ fixou o limite máximo de incidência das astreintes em R\$ 5.000.000,00 no processo 2010.01.1.210175-6.
 - AREsp nº 1545277 / DF – Presidência do STJ: concluso desde 08/2019.
- O Condomínio Quintas do Sol apresentou embargos de declaração para que fosse excluída a exigibilidade de multa, entre outros pedidos (fls. 1511). Contudo, recentemente (26/09/2019), foi proferida decisão judicial, sem analisar os embargos, ratificando a penhora das matrículas, bem como deferindo a penhora no rosto dos autos nº 2007.01.1.084510-9, 3ª V. Cível de Brasília, como havia sido requerido pelo MPDFT.

Defiro o pleito ministerial e mantenho a penhora já efetuada sobre os imóveis descritos à fl.1.760/1.761, exceto em relação ao bem de raiz sob o registro n.º 7083, o qual deverá o cartório providenciar o determinado em sentença, fls.1.746/1.747.

Além do exposto, homologo a penhora no rosto dos autos de n.º 2007.01.1.084510-9 em trâmite na 3ª Vara Cível de Brasília.

- Esclarecemos que o autos nº 2007.01.1.084510-9 (0026911-36.2007.8.07.0001) se referem a uma execução por quantia certa ajuizada por Ivan Alves Correa, posteriormente substituído por seu espólio, em face de Luiz Ronan Silva, em razão de uma escritura pública de confissão de dívida com garantia hipotecária firmada em novembro/1994, referente a importância de R\$1.300.000,00, que, atualizada, corresponde a aproximadamente R\$6.800.000,00. Em razão do não pagamento, foi deferida a penhora do imóvel dado em garantia, avaliado, conforme última avaliação, em aproximadamente R\$50.000.000,00.
- Mandado de penhora foi enviado à Central em 02/10/2019.

Embargos de Terceiro

É uma ação de que dispõe o terceiro sempre que sofra a constrição de um bem do qual tenha posse em razão de decisão judicial proferida num processo do qual não participa.

❖ **Art. 674, CPC.** Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato construtivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.

§ 1º Os embargos podem ser de terceiro proprietário, inclusive fiduciário, ou possuidor.

❖ **Súmula 84, STJ:**

“É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro”.

- **Possibilidade de ajuizar os Embargos de Terceiro antes da efetivação/registro da penhora:**

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. INEXISTÊNCIA DE CONSTRIÇÃO OU DE AMEAÇA CONCRETA E IMINENTE DE CONSTRIÇÃO.

I. De acordo com o artigo 674 do Código de Processo Civil, **é cabível o ajuizamento dos embargos de terceiro preventivamente**, desde que presente ameaça concreta de constrição iminente.

II. A ameaça que respalda o uso preventivo dos embargos de terceiro pressupõe ato judicial de admissão ou de preparação da constrição, não podendo ser extraída da simples indicação do bem à penhora pelo exequente.

III. Recurso conhecido e desprovido.

(Acórdão 1150922, 20170110078902APC, Relator: JAMES EDUARDO OLIVEIRA , 4ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 5/12/2018, publicado no DJE: 19/2/2019. Pág.: 377/390)

Possíveis Teses de Defesa

- aquisição dos imóveis penhorados antes de instaurada a fase de cumprimento de sentença;
- ausência de qualquer indício de que o condomínio estaria em conluio com o espólio;
- os imóveis penhorados situam-se fora da área onde fora causada a lesão ambiental que resultou na sentença sob execução – **precedente favorável**;
- discussão judicial a respeito da propriedade do Espólio de Ivan Alves sobre as áreas referentes às matrículas penhoradas – ação reivindicatória;
- ausência de áreas remanescentes – laudo perito Renato Tempesta;
- penhora no rosto dos autos nº 2007.01.1.084510-9 – crédito supostamente suficiente para o pagamento do débito exequendo.

Por que Embargos de Terceiros?

- A penhora efetivada afeta não apenas os lotes ocupados individualmente pelos moradores, mas também as áreas comuns e as vias de circulação.
- Os embargos de terceiro pelo Condomínio tem como objetivo proteger a coletividade.
- A efetivação da penhora poderá ser um obstáculo à regularização do próprio condomínio, em razão do ônus que ficará gravado na matrícula.
 - De acordo com o art. 18, inciso IV, alínea “c”, da Lei 6766/79, aprovado o projeto de loteamento, deverá ele ser submetido ao registro imobiliário dentro de 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado de documentos, dentre eles, **a certidão de ônus reais**.
- A oposição dos embargos não impede o posterior ajuizamento de ação de usucapião individual.

Necessidade de Autorização Específica por Assembleia

- O condomínio de fato, ainda que irregular, tem representatividade dos moradores a título de associação.
 - ✓ Jurisprudência pacífica do TJDF (acórdão 1090896).
- Art. 5º, Constituição Federal:
XXI - as entidades associativas, **quando expressamente autorizadas**, têm legitimidade para representar seus filiados judicial ou extrajudicialmente;
- RE 573232, STF – Repercussão Geral
“O disposto no artigo 5º, inciso XXI, da Carta da República encerra representação específica, não alcançando previsão genérica do estatuto da associação a revelar a defesa dos interesses dos associados”.
 - ✓ **A atuação da associação em defesa dos interesses de seus filiados é a representação, mediante a qual ela age em nome dos associados, na defesa dos direitos deles. Para tanto, necessitam de autorização expressa, concedida em assembleia ou individualmente por cada representado.**

Ação Reivindicatória

Autos nº 0713064-03.2019.8.07.0001 – 25ª Vara Cível de Brasília/DF

Objeto: lotes remanescentes (áreas comuns) e não escriturados + indenização pela fruição indevida do bem.

- imóveis constantes das matrículas nº 10.777, 10.779, 10.780, 10.781, 10.782, 10.783, 15.741 e 22.922.
- ✓ o pedido de tutela provisória para proibição de “novas edificações nas áreas remanescentes do Condomínio” foi indeferido, ante a inexistência de documentos que evidenciam a exata propriedade e localização dos imóveis objeto da lide.

Defesa:

- ausências dos requisitos para o ajuizamento da ação reivindicatória: a) individualização do imóvel; b) prova do domínio; c) posse injusta.
- Escritura Pública Declaratória – procuração em causa própria.
- inexistência de áreas remanescentes – laudo Renato Tempesta: débito de 9,22% de áreas verdes.
- exceção de usucapião – abandono pelo proprietário + cumprimento da função social da propriedade + prazo prescricional: desde 1978.
- inexistência do dever de indenizar: posse de boa-fé
- subsidiariamente, indenização por benfeitorias.

Laudo Perícia Extrajudicial – Renato Tempesta

Após todos os trabalhos e análise desenvolvidas, conclui-se que não existem **áreas reamescentes** no **Perímetro do Condomínio Quintas do Sol**. Todos as frações ideais foram vendidas pelo empreendedor, sendo que uma parcela do empreendimento foi transcrita em matrículas no 2º CRI – DF, antes de 1987 utras foram vendidas parceladamente e como os adquirentes concluíram os pagamentos após a **LEI COMPLEMENTAR Nº 17, DE 28 DE JANEIRO DE 1987**, não foram transcritas em Cartório de Registro de imóveis, e sim transcritas a cada adquirente por uma **cessão de direitos**. Nos arquivos do **Condomínio Quintas do Sol**, existem todas as cadeias sucessórias referentes as frações ideais.

Não consta no cadastro do condomínio, nenhuma fração ideal que compõe a totalidade da dominialidade do Espólio de.

Não existem **frações ideais** remanescentes, e também não existem áreas remanescentes, e sim um débito de **9,22%** de **áreas verdes**, de acordo com a legislação vigente na época da venda das frações ideais (Lei Nº 6766, de 19 de dezembro de 1979). Todas as vendas das frações ideais realizadas pelo empreendedor **IVAN ALVES CORREA**, ocorreram antes da promulgação da lei nº 9785 de 1999.

- réplica do Espólio:
 - a) finalidade da Escritura Pública Declaratória: permitir a escrituração dos lotes efetivamente alienados, ressalvando-se a proibição de criação de novos lotes e a existência de áreas remanescentes e disponíveis.
 - b) cumprimento dos requisitos ação reivindicatória.
 - c) não há que se falar em déficit de áreas verdes, com fundamento no art. 2º, §5º, da Lei 6766/79 –
 - ❖ “A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação”.
 - d) impossibilidade de usucapião: posse do Condomínio se deu de modo precário e clandestino.
 - e) inexistência do dever de indenizar, pois a posse não foi exercida de boa-fé.
- determinada vista à PROURB para se manifestar sobre a ação.
- manifestação da PRODEMA - MPDFT, no qual alega:
 - a) não há evidência de violação de direito ao meio ambiente, não é hipótese de defesa de direitos difusos e sim particulares;
 - b) em razão do suposto débito de 9,22% de áreas verdes, o MP extraiu cópia dos autos para requerer ao IBRAM-DF auditoria ambiental.
- **os autos foram conclusos para decisão hoje, 08/10/2019.**

Usucapião x Parcelamento Irregular do Solo

- **Entendimento majoritário do TJDFT no sentido de não ser possível a usucapião de área inserida em parcelamento irregular do solo.**

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS CONSTANTES DO ART. 1.238 DO CÓDIGO CIVIL. INSUFICIÊNCIA. IMÓVEL INSERIDO EM PARCELAMENTO URBANO IRREGULAR. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DO BEM E DO REGISTRO IMOBILIÁRIO. IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO. PRECEDENTES DA CASA.

3. A usucapião é forma originária de aquisição da propriedade, entretanto não se pode usucapir imóvel que não possui registro imobiliário individualizado, inserido em área de parcelamento urbano irregular.

4. Se o imóvel usucapiendo está em processo de regularização fundiária, no âmbito do Poder Público Distrital e com anuência do proprietário, no qual se observam as condições urbanísticas e ambientais necessárias à correta ocupação do solo e à função social da propriedade, a intervenção judicial vindicada representaria a promoção do parcelamento do solo de forma indevida e anômala, ao arrepio da lei.

5. A ação de usucapião não se presta como sucedâneo das ações de divisão (segmentar o imóvel maior) e de demarcação de terras (fixar os limites do imóvel loteado).

(Acórdão 1077159, 20060111055085APC, Relator: JOÃO EGMONT, 2ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 21/2/2018, publicado no DJE: 27/2/2018. Pág.: 450/478)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. CONHECIMENTO PARCIAL DO RECURSO DOS RÉUS. OFENSA À DIALETICIDADE. CONDOMÍNIO IRREGULAR. PARCELAMENTO CLANDESTINO DO SOLO. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO SOMENTE APÓS REGULARIZAÇÃO. REQUISITO TEMPORAL NÃO VERIFICADO. IMISSÃO NA POSSE DEVIDA. BENFEITORIAS. DEVER DE INDENIZAR. SENTENÇA MANTIDA.

2. Os requisitos previstos na lei civil, para a aquisição da propriedade por usucapião, não podem ser objeto de interpretação restritiva, devendo ser analisado o contexto do ordenamento jurídico em que se inserem, como um todo.

3. No ordenamento jurídico brasileiro, o direito de propriedade não pode ser dissociado da sua função social nem do dever de adequação à política de desenvolvimento urbano.

4. O termo inicial da contagem do prazo de usucapião extraordinária de lote situado em condomínio irregular é a data de regularização do imóvel, com a aquisição da matrícula no Registro de Imóveis.

(Acórdão 1200101, 07122458320178070018, Relator: JOSAPHA FRANCISCO DOS SANTOS, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 12/9/2019, publicado no DJE: 23/9/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Algumas Sentenças do Quintas

- **Neusa x Quintas – 0700561-26.2019.8.07.0008, 8ª Vara de Fazenda Pública do DF**

A usucapião se destina à aquisição da propriedade, que só é possível mediante o registro no Cartório de Registro de Imóveis, conforme expressamente consta do referido dispositivo legal, portanto, como neste caso não há matrícula totalmente incabível a pretendida usucapião.

É totalmente ininteligível a pretensão da autora de obter o domínio de imóvel sem o registro imobiliário, havendo indícios de confusão entre os institutos jurídicos, especialmente posse e propriedade.

(...)

Outro aspecto a ser observado é que se trata de imóvel situado em condomínio irregular, portanto, objeto de crime de parcelamento irregular do solo, portanto, eventual acolhimento do pedido representaria uma legalização de conduta criminosa.

- aguardando prazo para interposição de recurso.

- **Marcio Roberto x Quintas – 0017647-77.2016.8.07.0008, VMA**

Em face do exposto, julgo procedente o pedido na inicial, para declarar que Marcio Roberto Rodrigues e Débora Borges Torres são proprietários do imóvel situado no Condomínio Quintas do Sol, Quadra 9, Conjunto E, Lote 3, Setor Jardim Botânico. **Após a regularização administrativa do parcelamento da área, com o respectivo desmembramento da matrícula do imóvel maior original, expeça-se o mandado para registro público da propriedade ora declarada.**

- em fase de recurso de apelação, distribuído à 3ª Turma Cível.