

LECIR LUZ & WILSON SAHADE

Advogados

Brasília, 26 de junho de 2019.

Aos
Senhores Condôminos do Condomínio Quintas do Sol
Brasília – DF

Assunto: **Temas jurídicos abordados na Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Quintas do Sol realizada no dia 23 de junho de 2019.**

Prezados condôminos,

O presente informativo tem como objetivo resumir os temas abordados na Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 23 de junho de 2019, motivo pelo qual registramos que é vedada a reprodução do presente informativo, por qualquer meio, a terceiros, bem como utilizá-lo além da finalidade elucidativa das opiniões jurídicas aqui tratadas.

1. Esclarecemos que na assembleia geral extraordinária abordamos os seguintes itens: (i) a ação civil pública que resultou na penhora de cotas sobre dos imóveis de matrículas do Condomínio Quintas do Sol, que supostamente pertencem ao Espólio de Ivan Alves Corrêa; (ii) a ação reivindicatória ajuizada pelo Espólio de Ivan Alves Corrêa; e (iii) as estratégias para a regularização fundiária.
2. A Ação Civil Pública foi ajuizada pelo Ministério Público do Distrito Federal e Territórios – MPDFT em desfavor de Ivan Alves Correa, César Acatauassu Alves Correa e Planrural – Planejamento e Administração de Negócios Rurais LTDA, para a reparação de danos ambientais decorrentes de parcelamento irregular de área rural realizado por Ivan Alves.
3. A ação foi julgada procedente, para condenar os Requeridos (Ivan Alves, César Acatauassu e Planrural) a repararem os danos causados ao meio ambiente. Para reparação do solo, ficou determinado a apresentação de projeto junto ao IBAMA, para prévia aprovação, no prazo de 30 dias. O projeto deveria ser executado em 180 dias, prorrogáveis em caso de recomendação

LECIR LUZ & WILSON SAHADE

Advogados

do órgão técnico. Os danos relacionados à fauna seriam apurados em liquidação de sentença.

4. Em 23 de maio de 2006 a sentença proferida no caso se tornou definitiva. Como consequência, o Ministério Público iniciou o cumprimento da decisão em relação à condenação dos Requeridos na obrigação de recuperar o solo e a flora.

5. Em que pese os Requeridos terem sido devidamente notificados, não cumpriram a determinação judicial, razão pela qual teve início a fase expropriatória, em que o Ministério Público iniciou a busca por bens e valores em nome do Espólio, passíveis de penhora.

6. Realizadas as pesquisas de bens, foram localizadas as matrículas nº 10777, 10780, 010782, 10783, 15741, 16003 e 36835 em nome do falecido Ivan.

7. Na ocasião, o Espólio de Ivan Alves Correa informou ao juízo que os imóveis que constam em seu nome não integram os bens inventariados, uma vez que foram transferidos por intermédio de escrituras particulares de compra e venda, em momento anterior à citação do processo.

8. Tão logo houve a indicação das matrículas para penhora, o Condomínio Quintas do Sol apresentou petição, na condição de terceiro interessado, representado pelo antigo advogado, requerendo a revogação da decisão que determinou a penhora. O pedido, contudo, foi indeferido, e opostos embargos de declaração, os quais ainda não foram objeto de apreciação.

9. Na tentativa de solucionar a celeuma de forma célere, este jurídico realizou reunião junto ao MPDFT, no dia 21.06.2019, oportunidade em que informaram à I. Promotora responsável pelo caso que o Espólio de Ivan Alves poderia dispor de outros bens para pagamento do débito, tanto que áreas do Condomínio nem sequer constaria do inventário, ou seja, que os imóveis objeto das matrículas nº 10777, 10780, 010782, 10783, 15741, 16003 e 36835 (que correspondem às glebas do Condomínio Quintas do Sol) não devem ser objeto de penhora por não ser mais de titularidade do Espólio. A Promotora de Justiça informou que diante dessas informações, iria analisar de forma minuciosa o caso concreto, bem como os documentos que foram apresentados na ocasião.

LECIR LUZ & WILSON SAHADE

Advogados

10. Caso o MPDFT não revise o pedido de penhora das referidas matrículas e o julgamento dos embargos de declaração não seja favorável ao Condomínio Quintas do Sol, isto é, mantendo-se o pedido de penhora das “cotas remanescentes” em favor do Espólio, temos algumas alternativas para defender o direito, dentre as quais, a oposição de embargos de terceiro, pois o Superior Tribunal de Justiça há muito consagra, por meio da Súmula nº 84, o entendimento de que é admissível os embargos de terceiro fundados em alegações de **posse** advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, **ainda que desprovido de registro**.

11. Vale lembrar que após o Provimento nº 02/2010 da Corregedoria do TJDF, ficou vedada a abertura de matrícula de fração ideal, ou qualquer tipo de averbação na matrícula de venda de frações.

12. Acontece, entretanto, que é importante que tenhamos conhecimento sobre a dimensão dessas “cotas remanescentes”, vale dizer, entendemos necessário a realização de um estudo técnico, no qual sejam verificadas as cotas que não foram transferidas, as áreas ocupadas por condôminos/moradores, as áreas verdes, áreas comuns, etc., razões pelas quais sugerimos a realização de uma perícia extrajudicial para fornecer um laudo técnico quanto a tal tema.

13. A perícia extrajudicial pode realizar o levantamento sobre essas supostas “cotas remanescentes”, notadamente, quanto a situação das áreas ocupadas, áreas comuns, áreas verdes, vias de acesso, etc.

14. Caso o Condomínio entenda pela contratação de um profissional habilitado para realizar os levantamentos sugeridos e fornecer um laudo técnico conclusivo, poderá se valer, se for o caso, dos trabalhos técnicos já realizados, como por exemplo, o projeto arquitetônico, ou seja, em relação ao material que já existe, é necessário aguardar a opinião do expert para avaliar o aproveitamento para a emissão do competente trabalho pericial.

15. Além da mencionada decisão proferida nos autos da Ação Civil Pública, o Espólio de Ivan Alves Correa, após ter sido impedido de arrolar as supostas “cotas remanescentes” nos autos do inventário, ingressou com uma Ação Reivindicatória em desfavor do Condomínio, cujo objeto é o reconhecimento de propriedade de áreas remanescentes em favor do Espólio. Segundo as alegações do Espólio, o Condomínio teria cercado as

LECIR LUZ & WILSON SAHADE

Advogados

áreas objeto da ação, onde instalou suas áreas comuns, tais como campo de futebol, academia, banheiros, quadra de areia, entre outros.

16. Esclarecemos que o Condomínio não foi citado, e a decisão que recebeu a ação somente foi conhecida após a reunião.

17. Contudo, em um primeiro momento, o Espólio informa que reivindica apenas essas áreas "comuns", ou seja, não albergaria os terrenos alienados pelo falecido ou por suas empresas, motivos pelos quais um trabalho técnico conclusivo é fundamental.

18. A decisão judicial (seja decorrente da ação civil pública, seja decorrente da ação reivindicatória), que determinar a constrição de área comum, poderá ser objeto de defesa pelo Condomínio, enquanto a que afetar a área individual de morador, o Condomínio apenas poderá representa-lo, ou o próprio titular da posse poderá apresentar defesa individual.

19. Esse é o motivo pelo qual se torna importante a correta verificação dessa área tida como "cotas remanescentes".

20. Esclarecemos, ainda que sob pena de sermos repetitivo, que a usucapião pode ser, inclusive, matéria de defesa, tanto na ação civil pública quanto na ação reivindicatória.

21. Contudo, a situação dos moradores não se assemelham, isto é, existem possuidores com registro de aquisição averbada na própria matrícula, enquanto outros não possuem tal averbação, ao passo que alguns nem sequer possuem a correta cadeia dominial, apenas a posse, ou seja, é certo que a situação de cada morador é diferente, e nem sequer se sabe ao certo se sua área está sendo discutida, como bem informado acima.

22. Assim, uma opção possível é o ajuizamento de usucapião, caso o morador interessado preencha todos os requisitos legais. Ressaltamos que a usucapião da área individual deverá ser ajuizada de forma individual e, neste caso, apenas irá declarar quem tem o domínio, tendo em vista que o Condomínio ainda é irregular e o imóvel deverá passar pelo trâmite da regularização fundiária.

23. Nesse sentido, os condôminos Marcio Roberto Rodrigues e Débora Rodrigues Torres obtiveram sentença favorável no processo de usucapião

4

LECIR LUZ & WILSON SAHADE

Advogados

movido contra o Espólio de Ivan Alves, no qual o próprio Condomínio manifestou concordância nos autos, o processo demorou cerca de 3 (três) anos para ser julgado e ainda está pendente a interposição de recurso, o que fará com que o andamento processual ainda perdure por algum tempo, ou seja, qualquer medida judicial não será resolvida de imediato.

24. No mencionado caso, o juiz declarou a propriedade do lote, o que confere uma proteção ao possuidor, especialmente àquele que não possui registro na matrícula ou não possui a cadeia dominial completa, mas qualquer ato de individualização da matrícula, ainda dependerá, conforme sentença, da "regularização administrativa do parcelamento da área, com o respectivo desmembramento da matrícula do imóvel maior original", razões pelas quais recomenda-se que a decisão quanto a necessidade de propositura dessa medida judicial quanto a área individual, seja avaliada pelo advogado de confiança do morador.

25. Já no caso das áreas comum, o próprio Condomínio poderá adotar essa medida em matéria de defesa nos autos da ação reivindicatória.

26. Essa é uma das razões pelas quais a elaboração de um estudo técnico por um perito da área se revela importante.

27. O Condomínio, ainda que irregular, possui legitimidade para defender a área comum, considerando a sua dimensão associativa, mas no caso das áreas individuais dos ocupantes/associados/condôminos, poderia ingressar na defesa de direito individual (se for o caso), apenas com fundamento na representação.

28. Nesse ponto, reiteramos a necessidade de se definir o objeto das "cotas remanescentes" pois com a correta identificação será possível o manejo da medida mais adequada bem como para tomarmos conhecimento sobre qual(is) área(s) recairia essa suposta área remanescente.

29. Informamos, outrossim, que a escritura pública declaratória, na qual Ivan Alves Correa confere procuração a Associação dos Proprietários e Moradores do Condomínio Quintas do Sol – AMOSOL, perdeu sua validade diante do seu falecimento, nos moldes do art. 682, II, do Código Civil.

LECIR LUZ & WILSON SAHADE

Advogados

30. Além disso, a referida escritura era meramente declaratória, de modo que o falecido Ivan poderia declarar o que bem entendesse. Tal fato torna o conteúdo da escritura questionável.

31. No que concerne à regularização fundiária, entende este jurídico que para o poder público, o Condomínio é um condomínio de fato (irregular), mesmo possuindo registro no cadastro de pessoas jurídicas e em cartório.

32. Diante disso, são legítimos para requer a regularização fundiária tanto o Condomínio, representado pela síndica, como a Amosol, bastando que apenas uma proceda com o requerimento de regularização, desde que atendidas as formalidades legais, motivo pelo qual a constância das atividades do Condomínio e sua maior representatividade são elementos que devem ser levados em consideração.

33. Oportuno pontuar que o Condomínio apresentou estudo preliminar junto a Secretaria de Estado de Gestão e Territórios e Habitação – SEGETH e solicitou que o registro do parcelamento seja feito por meio da legitimação fundiária. Neste processo administrativo, foi solicitada a inclusão de diversos documentos, o que está sendo providenciado pela administração, conforme noticiado pelo subsíndico.

34. A administração também retomou o processo de regularização que já existente junto a SEGETH (atual SEDUH – Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação), protocolou levantamento topográfico da gleba, e ART do levantamento topográfico. O processo aguarda a análise do setor competente.

35. Essas são as opiniões jurídicas que se reservaram ao momento, reiterando que essa assessoria jurídica está à disposição para esclarecer quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Cordialmente,

Lecir Luz e Wilson Sahade Advogados

Ana Mikhaelly Gomes Pacheco
OAB/DF 52.905

Alice Dias Navarro
OAB/DF 47.280