



Número: **1101291-40.2023.4.01.3400**

Classe: **AÇÃO CIVIL PÚBLICA**

Órgão julgador: **13ª Vara Federal Cível da SJDF**

Última distribuição : **18/10/2023**

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

Assuntos: **Desapropriação por Interesse Social para Reforma Agrária**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado		
ASSOCIACAO DE MORADORES DE VICENTE PIRES E REGIAO (AUTOR)		CRISTIANE PEREIRA VIANNA DE OLIVEIRA (ADVOGADO) AMAURY WALQUER RAMOS DE MORAIS (ADVOGADO) DANIEL FERNANDO RIBEIRO CESAR (ADVOGADO)		
UNIÃO FEDERAL (REU)				
DISTRITO FEDERAL (REU)		ANA MARIA ISAR DOS SANTOS GOMES (ADVOGADO)		
COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA TERRACAP (REU)				
MINISTERIO PUBLICO FEDERAL - MPF (FISCAL DA LEI)				
Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo	Polo
1866202182	18/10/2023 08:03	AMOVIPE - ACAO CIVIL PUBLICA	Petição intercorrente	Polo ativo



ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA
VARA FEDERAL DA SEÇÃO JUDICIÁRIA DA JUSTIÇA
FEDERAL DO DISTRITO FEDERAL**

OBJETO: PEDIDO PRINCIPAL DE ANULAÇÃO DA REALIZAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO DA CIDADE DE VICENTE PIRES COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA COM SUSPENSÃO DA REGULARIZAÇÃO EM DECORRÊNCIA DO DESCUMPRIMENTO À LEI À LEI N°13.465/2017, PROIBIÇÃO DA VENDA EM VICENTE PIRES PELA TERRACAP, DEVIDO ÀS IRREGULARIDADES E A SUSPENSÃO DE TODOS EDITAIS ATÉ QUE SE JULGUE O MÉRITO DA AÇÃO

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES, – AMOVIPE pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNJ sob o n° 17.851.641.0001-52, com sede da Rua 4-A, Chácara 112- Lote 2A, no Setor Habitacional Vicente Pires, Brasília – DF, CEP 72.006-223, por seu Presidente, **GILBERTO ELIAZÁRIO DE CAMARGOS**, brasileiro, casado, jornalista, portador do RG M 3.170.567- SSP/MG, e do CPF/MF/N° 478.641.766-15, gilbertocamargos@gmail.com, site <http://www.amovipe.com.br>, telefone (61) 9217-1719 whatsapp, vem, a presença de Vossa Excelência, por intermédio de seu advogados legalmente constituídos (procuração anexa), propor a presente

AÇÃO CIVIL PÚBLICA

COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA

Contra:

a) **UNIÃO FEDERAL**, pessoa jurídica de direito público, representada pelo Procurador-Chefe da Advocacia Geral da União, com sede na SIG, Qd. 6, Lt. 800, 3° andar, Plano Piloto, Brasília – DF, CEP: 70.610-460;





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

b) **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA** -- pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob nº 00.375.972/0081-45, em sua Superintendência Regional no Distrito Federal, instalada no SGO - Asa Norte, Brasília - DF, 70610-650 - Brasília-DF;

c) **DISTRITO FEDERAL**, inscrito no CNPJ sob o nº 00.394.601/0001-26, com sede no Setor de Administração Municipal (SAM), bloco I, Ed. Sede, Brasília-DF - CEP: 70620-090, representado pelo(a) Procurador(a)-Geral do Distrito Federal;

d) **TERRACAP - AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ nº 00.359.877/0001-73, com sede no SAM, Bl. F, Edifício Sede, Brasília, Distrito Federal, CEP 70620-000, Como litisconsórcio passivo necessário;

I - DO OBJETO DA PRESENTE AÇÃO

1. Como pedido principal: a anulação do processo de regularização dos trechos 02 e 04 da Vicente Pires, oriunda da terceira gleba da Fazenda Brejo ou Torto, constante na matrícula originária número 154.305 (3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal - Livro 2 - Registro Geral), com de 1.807,44.70 HA, impossibilitando-se o referido processo de regularização e como consequência o bloqueio dessa matrícula, impedindo-se que seja transferida a propriedade à Terracap, tendo em vista o desrespeito às normas federais que norteiam o procedimento correto a ser seguido em processos de regularização fundiária;

2. Como pedido subsidiário: para o caso de entendimento de não anulação do processo de regularização, que essa seja realizada da forma como prevista na Lei 13.465/2017, respeitando-se a REURB-S, fazendo-se o levantamento da renda do morador, por meio de uma **avaliação sociológica** antes de lhe oferecer o imóvel, e antes de se decidir se o imóvel é REURB-S ou REURB-E, impondo-se à União, ao GDF e à TERRACAP obrigação de elaborar preço condizente com as famílias, e impedir a classificação para a Venda Direta, independentemente do valor de sua renda, dando prioridade às famílias de baixa renda para ter acesso da REURB;





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

3. Como pedido de antecipação de tutela: como condicionante para análise dos méritos acima destacados, evitando-se o perecimento do direito e os prejuízos futuros que poderão advir da continuidade equivocada da referida regularização conduzida ao arrepio da lei, a presente demanda também tem como objeto a antecipação dos efeitos da tutela para que suspenda, todos os procedimentos (sejam editais, sejam quaisquer atos preparatórios ou conclusivos) que têm como objetivo a regularização fundiária dos trechos 02 e 04 da Vicente Pires, com o bloqueio da na matrícula originária número 154.305 (3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal - Livro 2 - Registro Geral). Isso porque ainda não houve a transferência pela União à Terracap junto ao registro competente.

I.1 - BREVE INTRÓITO SOBRE O OBJETO DA DEMANDA

A cidade de Vicente Pires foi criada pelo governo do DF no ano de 1986 para a produção rural. Por intermédio da Fundação Zoobotânica, foram realizados contratos com produtores rurais para a exploração da área.

Questão que também faz parte da história do DF desde sua construção (Ribeiro, 2008). Foi dividida e parcelada em chácaras, que por sua vez dividiram em lotes e venderam a terceiros, atuais moradores, hoje cerca de 130 mil pessoas.

A cidade foi dividida em trechos 01, 02, 03 e 04 (um, dois, três e quatro), tendo ocorrido a regularização dos trechos 01 e 03 (que não pertencem à União e são de propriedades da Terracap) e nesse momento se inicia o procedimento de regularização das glebas 02 e 04 que não foram realizadas em conjunto com as demais glebas sob a alegação de que pertencem à União Federal.

Somente após firmarem o TERMO DE CONCILIAÇÃO N.º 03/2022/CCAF/ CGU/AGU-CSM, com a cessão de direitos, dentre outras, da terceira gleba da Fazenda Brejo ou Torto para a Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap)¹ é que começaram os procedimentos para a denominada regularização das terras da União na Vicente Pires.

¹ Disponível em 16.04.2023 no site <https://www.correiobraziliense.com.br/cidades-df/2022/03/4995998-apos-50-anos-acordo-resolve-regularizacao-fundiaria-de-22-mil-lotes.html>,





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

Assim, a União, Distrito Federal e a Terracap estão impondo aos moradores que habitam a região há mais de 20 (vinte) anos, uma regularização ilegal e com valores intangíveis. Esses moradores exercem, em residências que eles mesmos construíram, uma posse mansa e pacífica.

No entanto, desde a desapropriação, incluindo o seu registro de matrícula para a União ocorreram e continuam ocorrendo irregularidades, o que impossibilita a regularização fundiária que se inicia, além, é claro de contrariar as normas que tratam dessa modalidade de regularização, conforme adiante se demonstrará.

Por esses motivos, A **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DE VICENTE PIRES - AMOVIPE**, vem recorrer à justiça devido a uma sequência de graves fatos praticados pela SPU, Secretaria de Patrimônio da União e TERRACAP em detrimento de toda a população do Distrito Federal, em Especial aos Moradores de Vicente Pires, moradores da terceira gleba da Fazenda Brejo ou Torto, trecho 2 e 4.

A principal área em questão nessa ação é a área de terras compreendido como terceira gleba da Fazenda Brejo ou Torto, conhecidos como trechos 2 e 4 de Vicente Pires e Vila São José constante na matrícula originária número 154.305, com de 1.807,44.70 HA.

Conforme anunciado pelo governo na imprensa, a terceira gleba da Fazenda Brejo ou Torto será objeto de REURB-E com venda direta aos atuais proprietários das posses dos imóveis. Segundo a TERRACAP, os imóveis serão vendidos diretamente aos ocupantes através de venda direta, pelo valor de mercado de terra nua, com descontos das benfeitorias, sem observar a função social da propriedade e a questão legal que envolve essa área, bem como a situação financeira dos seus ocupantes e Termo de Ajustamento e Conduta firmado anteriormente.

Esse procedimento de regularização já começou com o lançamento EDITAL DE CADASTRAMENTO SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES TRECHO 02: URB 26/19² publicado no Diário

² Constante 14.10.2023, no site da Terracap <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/regularize-imoveis/regularize-editais-antecedentes/261-edital-06-2023-cadastramento-shvp-trecho-02-urb-26-19>





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

Oficial do dia 22 de setembro de 2023, página 140³, em que convoca os moradores da gleba 02 a se cadastrarem com opção de compra ou opção de pagamento pelo uso do solo.

Não é possível a condução da regularização dos trechos ditos pertencentes à União Federal (trechos 02 e 04), porque deveriam seguir a lei que trata desse procedimento, em especial Lei 13.465/2017⁴ em seu título 2 que trata da Regularização Fundiária Urbana, que garante ISONOMIA, o direito Constitucional à moradia digna e às condições sociais de cada morador que deverá ser ouvido e ser participante dessa regularização, ainda mais quando ainda está em curso a Ação Demarcatória nº 0002334-70.2013.4.01.3400, em trâmite na 21ª Vara Federal dessa Seção Judiciária do Distrito Federal, conforme se comprova com a juntada da matrícula dessa área, em especial a AV.18.

Portanto, delimitado o objeto da presente demanda, a autora passa a demonstrar com base em provas documentais, tais fatos e os fundamentos jurídicos da demanda.

II - DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA - A AUTORA É ASSOCIAÇÃO SEM FINS LUCRATIVOS

A autora AMOVIPE, trata-se de uma Associação sem fins lucrativos que não cobra taxas ou mensalidades, trabalhos realizados por voluntários totalmente gratuitos, cujo objetivo é beneficiar os moradores de Vicente Pires. Ou seja, a autora não dispõe de condições financeiras para arcar com as custas processuais.

A possibilidade da gratuidade de justiça já foi sumulada pelo STJ, nos seguintes termos:

Súmula 481 - Faz jus ao benefício da justiça gratuita a pessoa jurídica com ou sem fins lucrativos que demonstrar sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais. (Súmula 481, CORTE ESPECIAL)

³ Disponível em 14.10.2023 no link https://dodf.df.gov.br/index/visualizar-arquivo/?pasta=2023|09_Setembro|DODF%20179%2022-09-2023|&arquivo=DODF%20179%2022-09-2023%20INTEGRA.pdf

⁴ Disponível em 17.10.2023 no site https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art2





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

No mesmo sentido é o entendimento firmado em inúmeros precedentes:

JUSTIÇA GRATUITA - PESSOA JURÍDICA - COMPROVAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA - DEFERIMENTO. - Para a concessão da gratuidade de justiça para pessoa jurídica, faz-se necessária a apresentação de documentação que comprove a condição de hipossuficiência da empresa - Demonstrada a impossibilidade financeira de arcar com as despesas do processo, deve ser deferido o benefício para a pessoa jurídica. (TJ-MG - AI: 10000190283739001 MG, Relator: Pedro Aleixo, Data de Julgamento: 17/07/2019, Data de Publicação: 18/07/2019, #43930864)

NEGÓCIOS JURÍDICOS BANCÁRIOS. JUSTIÇA GRATUITA. PESSOA JURÍDICA. Tratando-se de pessoa jurídica e havendo comprovação de escassez de recursos para arcar com o custo processual, merece ser concedido o benefício da justiça gratuita, a qual pode oportunamente ser revogada, provando a parte contrária a inexistência ou o desaparecimento dos requisitos essenciais à concessão. Precedentes jurisprudenciais. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. (Agravado de Instrumento Nº 70081091589, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ana Beatriz Iser, Julgado em 29/05/2019)

Ao disciplinar sobre o tema, grandes doutrinadores corroboram com este entendimento:

"Pessoa Jurídica e Assistência Judiciária Gratuita. A pessoa jurídica que não puder fazer frente às despesas do processo sem prejuízo de seu funcionamento também pode beneficiar-se das isenções de que trata a gratuidade da justiça. "Faz jus ao benefício da justiça gratuita a pessoa jurídica com ou sem fins lucrativos que demonstrar sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais" (Súmula 481, STJ)." (MARINONI, Luiz Guilherme. ARENHART, Sérgio Cruz. MITIDIERO, Daniel. Novo Código de Processo Civil comentado. 3ª ed. Revista dos Tribunais, 2017. Vers. ebook. Art. 98)

Por tais razões, com fulcro no artigo 5º LXXIV da Constituição Federal e pelo artigo 98 do CPC, requer seja deferida a gratuidade de justiça à autora.





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

III - DA FORMAÇÃO DO POLO PASSIVO - JUSTIFICATIVAS

A gleba sobre que se per fez regularização fica no Distrito Federal. Mas justifica-se a eleição da Justiça Federal, porque registrada, conforme se comprova com certidão de registro e ônus em anexo, está registrada em nome da União, além disso, a União também possui participação no Capital Social da TERRACAP, possuindo, assim, interesse na demanda.

E mesmo que se alegue que não é a União quem está realizando a regularização, tal fato não é capaz de retirar a sua participação no polo passivo da ação, isso porque é objeto dessa ação a discussão do próprio documento de transferência da União para a Terracap, o que fulminaria esse acordo de que deu ao Distrito Federal o poder de realizar a regularização.

O **DISTRITO FEDERAL** responde como interessada porque é o Estado onde as terras se encontram localizadas, é o responsável por todos os demais órgãos envolvidos, porque estão a ele subordinados.

A **TERRACAP** deve integrar a lide porque as terras desapropriadas atualmente irão integrar seu patrimônio e é responsável pela condução do procedimento de regularização fundiária do Distrito Federal.

IV - DA FORMAÇÃO DO POLO ATIVO - JUSTIFICATIVAS

Inicialmente, cabe destacar, que a **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES, - AMOVIPE**, cumpre seu papel com o ajuizamento da presente demanda. No sistema processual brasileiro, a legitimação para propor ação coletiva decorre de lei. É a lei que estabelece os legitimados e indica os requisitos para a atuação judicial em processo coletivo.

Tanto a Lei da Ação Civil Pública (no art. 5º) quanto ao Título III do Código de Defesa do Consumidor (no art. 82) que atribuem legitimidade exclusiva a determinados entes para buscar a tutela aos direitos transindividuais e individuais homogêneos. São eles: o Ministério Público, a





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

Defensoria Pública, a União, os Estados, os Municípios e o Distrito Federal; as entidades e órgãos da administração pública direta e indireta; e as associações legalmente constituídas há pelo menos 1 (um) ano, que incluam entre seus fins institucionais a defesa dos interesses e direitos dos consumidores.

“.V - a associação que, concomitantemente

a) esteja constituída há pelo menos 1 (um) ano nos termos da lei civil;

b) inclua, entre suas finalidades institucionais, a proteção ao patrimônio público e social, ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem econômica, à livre concorrência, aos direitos de grupos raciais, étnicos ou religiosos ou ao patrimônio artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico.” lei nº 7.347¹⁰, de 24 de julho de 1985.

No mesmo sentido entendimento jurisprudencial:

“A associação regularmente constituída é legitimada a defender os interesses coletivos e individuais da categoria como substituto processual, não necessitando, pois, de autorização individual dos associados. (AC 2001.34.00.013773-8/DF, Rel. Desemb. Federal. Carlos Olavo, Primeira Turma, e-DJF1 de 21/01/2010). Na mesma linha de entendimento, confira-se o julgamento proferido na AMS 2000.01.00.125033-8/DF, Rel. Juiz Luciano Tolentino Amaral, Terceira Turma, DJp. 44 de 08/02/2002.”

No caso em tela, incontestemente que os interesses ora defendidos são direitos transindividuais (que ultrapassam a individualidade de uma única pessoa), de natureza indivisível (demandam uma solução para a coletividade), de sujeitos indeterminados (tamanho é o seu alcance, sendo impossível identificar todos aqueles que estão sendo lesados ou estão na iminência de serem) e onde está ausente uma relação jurídica entre tais sujeitos.

É direito de cada cidadão, não apenas na qualidade de contribuinte, mas como integrante de um corpo social que anseia pela aplicação eficiente dos recursos públicos, pelo não desperdício destes, pelo início e conclusão das obras públicas que atendam ao interesse da comunidade e pelo planejamento adequado por parte da Administração Pública.





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

A Constituição Federal, em seu art. 5º, inciso XXI, também defere a legitimidade ad causam das Associações. Veja:

"Art. 5º (...)

XXI - as entidades associativas, quando expressamente autorizadas, têm legitimidade para representar seus filiados judicial ou extrajudicialmente;"

Logo, são parte legítimas para impetrar ações civis públicas, as associações legalmente constituídas, há pelo menos um ano, e que incluam entre seus fins institucionais a defesa dos interesses e direitos dos associados, dispensada a autorização assemblear quando devidamente o ato constar de seu estatuto.

Esse é o entendimento de nossa jurisprudência dominante. Veja:

PROCESSUAL CIVIL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE DEFESA DOS CONCURSOS PARA CARTÓRIOS - CONSTITUIÇÃO LEGAL HÁ MAIS DE ANO - PERTINÊNCIA TEMÁTICA - TUTELA DE INTERESSES TRANSINDIVIDUAIS - LEGITIMIDADE CONFIGURADA - RECURSO PROVIDO.

Demonstrada a constituição legal da associação há mais de ano, a pertinência temática e a pretensão de tutela de direitos transindividuais, imperioso o reconhecimento da legitimação ativa da autora da ação civil pública. (TJ-MG - AC: 10281140009701001 MG, Relator: Audebert Delage, Data de Julgamento: 14/12/0014, Câmaras Cíveis / 6ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 23/01/2015)

A AMOVIPE é legalmente constituída há mais de um ano e seus estatutos regem que a mesma está expressamente autorizada a representar seus filiados judicial e extrajudicialmente nas ações que versem sobre os interesses da comunidade de Vicente Pires. (documento anexo).





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

V - DAS QUESTÕES FÁTICAS REFERENTES AO INÍCIO DA VICENTE PIRES ORIUNDO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO COM A FUNDAÇÃO ZOOBOTÂNICA

O terreno onde hoje está situado o Setor Habitacional Vicente Pires era particular conforme se pode ver do texto da Escritura do Espólio Dutra Vaz, (documentos em Anexo).

No início da criação do Distrito Federal este terreno foi desapropriado pelo Governo Federal. Acontece que a desapropriação foi contestada na Justiça por vários motivos ali expostos, e segundo se sabe, um dos motivos teria sido o não pagamento da indenização e quiçá porque o valor não condizia com a realidade.

O Governo do Distrito Federal, mesmo sabendo que a terceira gleba da Fazenda Brejo ou Torto era uma área QUE ESTAVA SENDO DISCUTIDA NA JUSTIÇA pela União Federal, em processo de desapropriação pela União Federal e que ainda poderia ser contestada sobre dúvidas em relação à propriedade da área, autorizou por intermédio da Fundação Zoobotânica, a firmatura de contrato de arrendamento da área com o objetivo de promover o desenvolvimento produtivo rural em áreas que já tinham posseiros há dezenas de anos.

Com esse intuito, foram realizados, à época diversos programas (assentamento de produtores em áreas isoladas, núcleos rurais, colônias agrícolas e agrovilas), com o objetivo de atrair produtores de outras áreas do País para o desenvolvimento de atividades agropecuárias.

Por intermédio da extinta Fundação Zoobotânica, então responsável pela execução dos citados programas, diversos produtores obtiveram o contrato de arrendamento das respectivas áreas ocupadas.

Até o ano de 1998, os interessados apresentavam requerimento e, após análise, eram firmados contratos de arrendamento com prazo de 15 anos, renováveis por igual período.

A lei nº 5861⁵, de 12 de dezembro de 1972, autorizou o Governo do Distrito Federal a constituir a Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP para suceder a NOVACAP nos direitos e obrigações quanto à execução das

⁵ Disponível em 17.10.2023 no site https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5861.htm





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal. O Decreto Distrital n° 19.248, de 19 de maio de 1998, instituiu a modalidade de contrato de concessão de uso com o prazo de 50 anos. Entretanto, tais contratos foram considerados ilegais por força de decisão do Tribunal de Contas do Distrito Federal - TCDF (Decisão n° 6779/2007) e de acórdão do TJDF (ADI ° 2006.00.2.004311-4) por ferirem norma constitucional, PORÉM NENHUM CONTRATO DE ARRENDAMENTO FOI REVOGADO e nenhum arrendatário foi notificado, permanecendo todos como estavam.

A grande maioria dos chacareiros arrendatários, por sua vez, parcelou suas chácaras em lotes, urbanizando o local e criando centenas de condomínios residenciais, formando a Cidade de Vicente Pires.

Em 2001 foi editada a Lei Distrital n° 2.689, de 19 de fevereiro de 2001, que dispõe sobre a regularização das ocupações rurais. Todavia, em face das ações de inconstitucionalidade promovidas junto ao TJDF e ao STF, tal norma não foi aplicada.

Em 2009 deu-se início ao processo de regularização nos termos da Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009. Sua regulamentação inicial foi feita por meio do Decreto Distrital n° 31.084, de 25 de novembro de 2009 e sua versão mais atualizada está presente no Decreto Distrital n° 34.931, de 6 de dezembro de 2013. No âmbito da TERRACAP, a Resolução CONAD n° 234 de 2014 dispõe sobre os critérios e a uniformização dos procedimentos legais para concessão de uso e de direito real de uso de imóveis rurais de propriedade da empresa.

Nesse meio tempo, entre o início do processo de expropriação até a presente data, tanto a União Federal através da SPU - Secretaria de Patrimônio Federal da União e a GRPU - Gerência Regional do Patrimônio da União, não fiscalizavam a Colônia Agrícola de Vicente Pires, ou seja, eles mantinham um efetivo que ao invés de fiscalizar, se beneficiam através da região o tempo todo, pois tinham informações privilegiadas.

Destarte, vê-se que a população de Vicente Pires foi manipulada no sentido de ocupar de boa-fé os imóveis desmembrados na antiga Colônia Agrícola Vicente Pires e adjacências, além de valorizá-los mediante alteração da ocupação, do status rural para urbano.





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

Fiscalização era constante, apenas atingia uma parcela da população, aqueles que não contribuíam com o caixa dos agentes de fiscalização, que de forma muito sorrateira e leviana burlavam e mudavam as regras das fiscalizações, fazendo com que a cidade acontecesse.

Além da e efetiva fiscalização realizada pela União e pelo GDF, também existia a Associação Comunitária de Vicente Pires - ARVIPS essa era a associação dos chacareiros e atuava em conjunto com os órgãos fiscalizatórios do governo.

A até então superintendente da GRPU, **Lucia Helena de Carvalho**, responsável por cuidar das terras da União no Distrito Federal, se tornou deputada e presidente da Câmara Legislativa, com isso, usou seu conhecimento privilegiado para criar a **LEI COMPLEMENTAR Nº 156⁶ - CLDF, DE 30 DE DEZEMBRO DE 1998** (Autoria do Projeto: Deputada Lúcia Carvalho) para ampliar a área de expansão da Feira do produtor de Vicente Pires, aprovou o decreto e como governadora em exercício, sancionou a lei, com uma área de 12 hectares que posteriormente foi dividida entre os responsáveis por cuidar da área. O GDF também fiscalizava a área, porém como os demais órgãos, tinha dois pesos, duas medidas, fiscalizavam apenas o que não beneficiava os envolvidos na fiscalização e assim se criou Vicente Pires.

Tem-se que os imóveis objetos da desapropriação tiveram uma hipervalorização, comparando ao valor de desapropriação e o valor venal depois de urbanizado. A população foi manipulada e utilizada duas vezes: para ajudar a parcelar o solo do chacareiro e valorizá-lo, e depois, para comprá-lo compulsoriamente a título de "regularização", ou seja, o mesmo imóvel geraria renda duas vezes.

No entanto, segundo a norma, um imóvel que foi arrendado e o contrato não for rescindido irá se renovar automaticamente de acordo com a lei, Artigo 95 da Lei 4.504/1964⁷, IV do Estatuto da Terra:

"IV - em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a

⁶ LEI REVOGADA, ainda disponível em 17.10.2023 no site https://www.sinj.df.gov.br/sinj/DetalhesDeNorma.aspx?id_norma=51942

⁷ Disponível em 17.10.2023 no site https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

competente notificação extrajudicial das propostas existentes. **Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado**, desde que o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).”

Essa proteção ao arrendatário é reforçada pelo Decreto 59.566/1966⁸, que regulamenta o Estatuto da Terra, estabelecendo também que as notificações devem ser enviadas por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos de onde o imóvel rural está localizado:

“Art 22. (...)

3º As notificações, desistência ou proposta, deverão ser feitas por carta através do Cartório de Registro de Títulos e documentos da comarca da situação do imóvel, ou por requerimento judicial.”

Os Tribunais brasileiros são firmes para garantir a proteção aos arrendatários, reconhecendo que, se a notificação não for enviada pelo proprietário ao arrendatário no prazo legal, o contrato de arrendamento fica renovado automaticamente, como nesse julgado do Superior Tribunal de Justiça (STJ):

“RECURSO ESPECIAL. DIREITO AGRÁRIO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. PRAZO DETERMINADO. NOTIFICAÇÃO. ARRENDATÁRIO. SEIS MESES ANTERIORES. AUSÊNCIA. RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA. NORMA COGENTE. ESTATUTO DA TERRA. MODIFICAÇÃO PELAS PARTES. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO.

1. O Estatuto da Terra prevê a necessidade de notificação do arrendatário seis meses antes do término do prazo ajustado para a extinção do contrato de arrendamento rural, sob pena de renovação automática.

2. As partes não podem estabelecer forma alternativa de renovação do contrato, diversa daquela prevista no Estatuto da Terra, pois trata-se de condição obrigatória nos contratos de arrendamento rural.

3. Em se tratando de contrato agrário, o

⁸ Disponível em 17.10.23 no site https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D59566.htm





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

imperativo de ordem pública determina sua interpretação de acordo com o regramento específico, visando obter uma tutela jurisdicional que se mostre adequada à função social da propriedade. As normas de regência do tema disciplinam interesse de ordem pública, consubstanciado na proteção, em especial, do arrendatário rural, o qual, pelo desenvolvimento do seu trabalho, exerce a relevante função de fornecer alimentos à população.

4. Não realizada a notificação no prazo legal, tem-se o contrato como renovado.

5. Recurso especial provido. (STJ, REsp n. 1.277.085/AL, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/9/2016, DJe de 7/10/2016.)”

Portanto, essa área arrendada nunca foi retomada pelo poder público, ao contrário, TEVE SUA REGULARIZAÇÃO AFIRMADA PELO GOVERNO, que através do então Secretário de Agricultura Odilon Aires, em abril de 2002, reconheceu que os chacareiros tinham cumprido sua função social e entregando CERTIFICADO PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PARA TODOS OS ARRENDATÁRIOS, dando ao titular a autorização para ocupar o lote do terreno discriminado. Tudo isso sem nenhuma fiscalização ou oposição da União que mantinha fiscais na área 24 horas por dia.

Depreende-se de tais fatos que, quanto mais irregularidades possam ocorrer em Vicente Pires, melhor ficará o campo de atuação para quem quer tirar proveito desse “status quo”, de aparente terra sem lei, podendo-se citar como exemplo o fato de agentes públicos negociarem a não derrubada de construções civis.

VI - DAS QUESTÕES MERITÓRIAS

VI - DOS VÍCIOS EXISTENTES NA CONDUÇÃO DO PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO - DESCUMPRIMENTO À LEI FEDERAL 13.465/2017

Segundo a Lei 13.465/2017, para que haja REURB - venda das áreas, é necessário que o vendedor seja o proprietário e comprove isso. Em havendo comprovação da propriedade, o vendedor deverá ter a posse da área em questão, se a mesma estiver alugada/arrendada, primeiro deverá notificar o arrendatário, não havendo interesse por parte deste, então cabe ao proprietário solicitar a





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

devolução da área e somente após essa devolução, poderá vender a terceiros. Foram desrespeitadas todas as etapas, prosseguiram com a escritura da matrícula 134.305 em 2005, mesmo a área já estando toda ocupada.

Nota-se que a área não pertencia à Terracap e também não estava registrada em nome da União, então era e ainda se discute uma ação demarcatória sobre a área, pois, levando-se em consideração que o processo de desapropriação dessa área, que corre na 14ª vara Federal de São Paulo, é de 30 de abril de 1959 (ainda vige).

A área de Vicente Pires estava ocupada por posseiros desde a década de 40, mansa e pacificamente, tanto que, quando criaram a Vila Sarah Kubitschek em 1956 para abrigar os milhares de candangos que chegavam às obras de Brasília e não tinham onde morar e depois em 5 de junho de 1958, foi inaugurada a cidade de Taguatinga, respeitaram Vicente Pires porque no local havia posseiros, basta analisar pela lógica, o lugar mais perto do Plano Piloto, menos dispendioso e mais fácil, seria a área de Vicente Pires..

Portanto, como não havia a rescisão do contrato de arrendamento, conforme já relatado, todos que compraram a posse até 2005, são compradores de boa-fé, pois compraram áreas que, de acordo com as certidões de registro e de acordo com a história, são particulares. Mesmo assim, a Fundação Zoobotânica/GDF/Terracap arrendou uma área que não lhe pertencia.

VI.1.1 - EXISTÊNCIA DE LITÍGIOS IMPEDEM A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - ARTIGO 16 DA LEI 13.465/2017⁹

Tem-se pela Lei 13.465/2017¹⁰ Lei Federal que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana no Brasil, em seu artigo 16:

"Art. 16. Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária

⁹ Disponível em 17.10.23 no site https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm

¹⁰ Disponível em 17.10.23 no site https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis, **que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.**" (GRIFO NOSSO)

Ou seja, ao contrário sensu, não se faz REURB de área com litígio aberto. Só existe uma maneira de fazer REURB, se a questão não envolve litígios. Se não existem questões a serem resolvidas na justiça, pendências, litígios judiciais.

O que não é o caso da área mencionada, isso **porque na matrícula 154.305 que é objeto da presente ação, não pode haver REURB devido a existência de várias pendências jurídicas há vários anos**, e somente poderia haver a dita REURB se ocorresse a realização de acordo judicial ou extrajudicial, liquidando todas as disputas judiciais.

Ao se lançar o edital de chamamento para cadastramento EDITAL DE CADASTRAMENTO SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES TRECHO 02: URB 26/19 publicado no Diário Oficial do dia 22 de setembro de 2023, página 140¹¹, visando iniciar a regularização em terras cujo domínio é questionado na justiça que ainda não estão discriminadas e demarcadas e ainda não incorporadas ao patrimônio público com o devido registro no CRI é flagrantemente ilegal.

Existem ações há vários anos tramitando, sem que seja assinalada a presença de qualquer acordo, como vemos abaixo:

Ação	Número	Andamento Atual
Ação de Usucapião	TJDF n. 0708530-61.2020.8.07.0007	Esta ação entre MADEIREIRA CHAVES IND E COMERCIO LTDA - CNPJ: 02.610.343/0001-01 (REQUERENTE) e o

¹¹ Disponível em 14.10.2023 no link https://dodf.df.gov.br/index/visualizar-arquivo/?pasta=2023|09_Setembro|DODF%20179%2022-09-2023|&arquivo=DODF%20179%2022-09-2023%20INTEGRA.pdf





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

		<p>ESPÓLIO DE EDUARDO DUTRA VAZ (REQUERIDO) na área demanda que corre no TJDF, na 3a. Vara Cível de Taguatinga e ainda não chegou a seu término, discutindo USUCAPIÃO é oriunda da Justiça Federal, da 13ª Vara Federal Cível da SJDF que corria com nº 0027811-71.2008.4.01.3400 que já teve início em 2008, Tramitou no TJDF como processo físico, remetido a 3a. Vara em 2014. Já teve também o n.2011.07.1.002200-3. Atualmente a última movimentação em 28.07.2023, envolvendo a matrícula 158.305 que trata da área de VICENTE PIRES, onde não há acordo, nem judicial, nem extrajudicial, inclusive esta ação se encontra averbada às margens da matrícula 154.305, do 3º Cartório de Registros de Imóveis do DF. Esta ação dia 05.09 foi remetida a Varas da Fazenda Pública do Distrito Federal. Ação de Usucapião nº 2011.07.1.002200-3, desde o ano de 2011, MADEIREIRA CHAVES INDUSTRIA E COMERCIO LTDA e o espólio de EDUARDO DUTRA VAZ.</p>
Ação de manutenção de posse	0710700-30.2021.8.07.0020	<p>Nesta ação a parte LUIZ RONAN SILVA, litiga em face de MADEIREIRA CHAVES INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA - CNPJ: 02.610.343/0001-01, TERRACAP - Companhia Imobiliária de Brasília, VALÊNCIA PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LIMITADA, ação esta que foi declinada a competência e remetida à JUSTIÇA FEDERAL de Brasília em 28.10.2022.</p>
AÇÃO DE INTERDITO PROIBITÓRIO	0710418-21.2023.8.07.0020	<p>Nesta ação a MADEIREIRA CHAVES IND E COMERCIO LTDA - CNPJ: 02.610.343/0001-01 litiga face a NILSON DE COSTA - CPF: 370.341.709-91, é uma ação de AÇÃO DE INTERDITO PROIBITÓRIO, que litiga a posse contestada na ação 0708530-61.2020.8.07.0007. Esta ação tramita na 2a. Vara Cível de Águas Claras, uma vez que a região de Vicente Pires está abarcada agora pelo Fórum Des. Helládio Toledo Monteiro que foi inaugurado em abril de 2016. Última manifestação para as partes apresentarem réplica em 04.09.2023</p>
Ação de DESAPROPRIAÇÃO	0112006-82.1968.4.03.6100	<p>na 14a. Vara Federal de São Paulo, que teria sido proposta em São Paulo por volta de 1.959, esta ação foi iniciada em 1.959 e vem se arrastando por vários anos (Processo n. 0112006-82.1968.4.03.6100 - 14a Vara Cível Federal de São Paulo).</p>





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

		Última movimentação em 07.03.2022, atualizando em 05/09.2023.
Ação de Divisão	0032545-70.2005.4.01.3400	Em 07.11.2005 a TERRACAP entrou com ação de divisão contra VALENCIA PARTICIPACOES EMPRESARIAIS LTDA, na Justiça Federal, na oitava vara federal, sob o nº, cuja autora é a TERRACAP, encontra-se suspensa desde setembro de 2021.
Ação de demarcação, retificação e anulação de títulos registraes	21ª Vara Federal Cível da SJDF 0002334-70.2013.4.01.3400	Em 18.03.2023 apresentadas Razões Finais pela TERRACAP
Ação de Reintegração de Posse	0709261-18.2020.8.07.0020	Em 15.09.2023 foram remetidos a primeira instância. MAGNA MOVEIS ADMINISTRADORA LTDA - ME, 5 ESTRELAS SISTEMA DE SEGURANÇA LTDA & EDUARDO D UTRA VAZ (RÉU ESPÓLIO DE)
Ação Civil Pública	1054885-92.2022.4.01.3400	Ação que trata da Anulação do Termo através do que está sendo proposta a REURBANIZAÇÃO em Vicente Pires, por causa de estar infringindo várias questões ambientais.

Note que a Ação de Demarcação que corre na 21ª Vara Federal do DF consta na petição dos herdeiros de Dutra Vaz¹² o seguinte:

Ao contrário do que fora afirmado pela TERRACAP, a averbação da existência desta ação, não é causa impeditiva para que ela promova a regularização fundiária dos seus imóveis, mas apenas resguarda o direito do autor, dando efeito *erga omnes* deste processo judicial.

Caso não seja averbada a existência desta demarcatória na matrícula 54.275 e agora também nas matrículas abertas em decorrência do registro da divisão amigável, poderá haver dano irreparável para o autor.

O que demonstra a sanha da Terracap em apressar sua Regularização Fundiária e fechar mais de 16000 contratos de aproximadamente R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) na dita Regularização em benefício dos próprios bolsos. Tem tentado fechar, negociar, e acordar a qualquer preço todas as

¹² Disponível dia 20.09.2023 no site:

<https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2308041633088000001727267245>





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

pendências que ainda estão abertas. Mas alguns como o processo da demarcatória ainda não foram finalizados.

VI.1.1.1 - DA IRREGULARIDADE NA FIRMATURA DO TERMO DE CONCILIAÇÃO N.º 03/2022/CCAF/ CGU/AGU-CSM

Mesmo com a existência de litígios envolvendo as áreas em questão. Em especial na pendência de discriminação e discussão na ação demarcatória que corre na 21ª Vara Federal Cível da SJDF 0002334-70.2013.4.01.3400, a União firmou o denominado TERMO DE CONCILIAÇÃO N.º 03/2022/CCAF/CGU/AGU-CSM que é o ato de transmissão das terras da União para o Distrito Federal/Terracap.

Contudo, Exa., conforme denota-se do próprio registro em que a União recebe por intermédio e com a "finalidade restrita à mutação subjetiva" e em adjudicação a referida área, consta, claro a existência do referido processo demarcatória, conforme destaca-se abaixo em trecho retirado da matrícula discutida (AV 21 e 22):



alide aqui
certidão.

3º OFÍCIO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Handwritten signature

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

imóvel objeto desta matrícula, foi **ADJUDICADO a UNIÃO FEDERAL**, destinado à "mutação subjetiva" desta matrícula, constando ainda, que permanece válida a existência da Ação Demarcatória 0002334-70.2013.401.34000, oriunda da 21ª Vara Federal do DF, mencionada na AV.18. Registrado por: *[Signature]*, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

A União não poderia, enquanto não se comprova fatalmente e juridicamente a sua propriedade, firmar um termo em que se compromete a transferir a área para a Terracap. Não pode agir dessa forma enquanto a terra não estiver discriminada, demarcada, e incorporada ao patrimônio público com matrícula especializada registrada no CRI.

Da mesma forma, Exa., não pode a Terracap, amparada unicamente nesse duvidoso e ilegal TERMO DE CONCILIAÇÃO, iniciar, contrariamente ao que define a lei, um procedimento de regularização na Vicente Pires.

Como é que a TERRACAP pode pretender lançar edital ou promover regularização numa Gleba ainda sob questionamento na justiça, principalmente porque a terra





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

sequer esteja incorporada ao patrimônio daquela imobiliária pública.

Tais ocorrências, conforme já demonstradas, ferem o parágrafo único do artigo 16 da Lei 13.465/2017, devendo ser suspenso o processo de regularização e ao final ser anulado, impedindo-se que danos maiores ocorram, como, por exemplo que a Terracap consiga, amparado em ilegal TERMO DE CONCILIAÇÃO, a transferência da área para o seu nome, justificando o que se pede ao final para o imediato bloqueio da na matrícula originária número 154.305 (3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal - Livro 2 - Registro Geral).

VI.1.2 - A NÃO UTILIZAÇÃO DE REURB-S (REGULARIZAÇÃO AOS NÚCLEOS DE BAIXA RENDA)¹³ EM VICENTE PIRES - LEI 13.465/2017

Demonstrando-se, mais uma vez o desrespeito à norma, a regularização perpetrada pela TERRACAP determinou que **não haverá mais REURB-S em Vicente Pires, VISTO QUE** no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, Lei Complementar 803 de 2009, alterado pela Lei Complementar 854 de 2012, que dividiu o Setor Habitacional Vicente Pires em áreas de regularização, apenas a Vila São José, denominado trecho 4, conseguiu ser classificada como de interesse social REURB-S, forma das pessoas carentes adquirirem seus lotes.

Consta no **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDOTA N. 002/2007¹⁴** datado de 30.05.2007, firmado pela TERRACAP, DISTRITO FEDERAL, e outros junto ao MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO, onde a TERRACAP se compromete:

¹³ REURB-S: Regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda.

¹⁴ Termo de Ajustamento de Conduto n.2007, Disponível em 17.09.2034 no site <https://www.mpdft.mp.br/portal/pdf/tacs/Prourb/2007/02.2007 - PGJ.PDF>





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - Os imóveis urbanos residenciais ocupados por população de baixa renda (renda familiar de até cinco salários mínimos) passarão, prioritariamente, pelo processo de regularização urbanística, ambiental e registraria; porém, sua alienação será levada a efeito na forma do art. 17, inciso I, alínea "f", da Lei nº 8.666/93 e, se for onerosa, deverá ser considerada a situação socioeconômica da população envolvida.

Vejam bem, um compromisso que a própria TERRACAP e o GDF prestou que diz claramente que **SE A REGULARIZAÇÃO FOR FEITA DE FORMA ONEROSA DEVE CONSIDERAR A SITUAÇÃO SOCIOECONÔMICA DA POPULAÇÃO ENVOLVIDA**, e para a população de baixa renda deverá ser feito em primeiro lugar. Vê-se que este é um compromisso justo e melhor do que o tenta afirmar a atual gestão, Compromisso tomado na gestão de outro governador e outro diretor da TERRACAP.

Entende-se, portanto, que ao contrário do que se tem praticado na regularização Distrito Federal, onde primeiro calcula-se o preço, depois se vende o imóvel impondo qualquer preço abusivo ao morador, **até porque detém o monopólio de ser a única imobiliária de Brasília, que é necessário fazer o contrário**. ANTES DE SE LANÇAR QUALQUER EDITAL, conforme o próprio compromisso, primeiro se fará o levantamento da renda familiar de cada propriedade, e, se for constatado renda até cinco salários mínimos, será imposta a aplicação do REURB-S, ao contrário do que se tem praticado nos editais da TERRACAP.

Extrapolando ainda, no **CASO DO IDOSO ACOMETIDO POR SUPERENDIVIDAMENTO, COMO SABIDO UM DOS TEMAS ATUAIS LEVADO MUITO A SÉRIO PELO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL**, que elaborou magnífico programa humano e social, cujo objetivo é atender os superendividados, nos moldes da Lei 14.181/21¹⁵. Toma-se a conclusão que não se há de impor um valor de lote ao morador que ele não possa suportar. Compromisso este firmado, assinado e documentado, tanto pelo Distrito Federal, quanto pela TERRACAP, que ainda reputa-se válido.

Assim, não se pode admitir o prosseguimento de uma regularização que além de não respeitar o conceito de REURB-S, desrespeita o TAC - Termo de Ajustamento e

¹⁵ Disponível em 17.09.2023 no site

<https://www.tjdft.jus.br/institucional/imprensa/noticias/2021/dezembro/tjdft-oferece-gratuitamente-atendimento-para-pessoas-superendividadas>





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

Conduta, para que antes de início do procedimento, realizar levantamento da renda do morador, para aplicação do REURB-S ou REURB-E, impondo ao GDF e TERRACAP obrigação de elaborar preço condizente com as famílias, e impedir a classificação para a Venda Direta, independente do valor de sua renda, dando prioridade das famílias de baixa renda para ter acesso da REURB.

VI.1.3 - DESCUMPRIMENTO DA LEI 8.629 de 1993¹⁶, alterada pela Lei 13.465/2017 REITERADAMENTE PELA TERRACAP EM TODOS EDITAIS - VALORES ABSURDOS

Muito importante também refletir sobre o DESCUMPRIMENTO REITERADO DA TERRACAP em sua REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO QUE DIZ A LEI N° 8.629, DE 25 DE FEVEREIRO DE 1993¹⁷:

"Art. 17

...

§ 7º Os assentamentos que, em 1º de junho de 2017, contarem com quinze anos ou mais de criação, deverão ser consolidados em até três anos.. " (O que daria até 1º de janeiro de 2020)

"IV - o desmembramento ou o remembramento seja anterior ao período de dois anos, contado retroativamente a partir de 22 de dezembro de 2016. " (Prazo já esgotado)

Art. 18

...

*§ 5º O valor da alienação, na hipótese de outorga de título de domínio, considerará o tamanho da área e será estabelecido entre 10% (dez por cento) e 50% (cinquenta por cento) do valor mínimo da pauta de **valores da terra nua para fins de titulação** e regularização fundiária elaborada pelo Incra, com base nos valores de imóveis avaliados para a reforma agrária, conforme regulamento"*

Nos procedimentos de regularização dos outros trechos da Vicente Pires, em especial os trechos 01 e 03 que já foram realizados porque eram de propriedades da Terracap, não houve o cumprimento do que determina a lei federal **8.629/93¹⁸**.

¹⁶ Disponível em 14.10.2023 no site https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8629compilado.htm

¹⁷ Disponível em 14.10.2023 no site https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8629compilado.htm

¹⁸ Disponível em 14.10.2023 no site https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8629compilado.htm





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

Essa Lei 8.629/93 determina que todos os núcleos consolidados até 22/12/2016 devem ser regularizados e ponto final.

Há o descumprimento porque ao invés de regularizar conforme disciplina a norma insculpida no artigo 17, parágrafo quinto da **lei nº 8.629/93¹⁹**, cobrando o estabelecido entre 10% (dez por cento) e 50% (cinquenta por cento) do valor mínimo da pauta de **valores da terra nua para fins de titulação, que seria pelo valor do hectare no Distrito Federal, não o faz, prefere cobrar valores absurdos e em contrário à lei:**

"Art. 18

...

§ 5º O valor da alienação, na hipótese de outorga de título de domínio, considerará o tamanho da área e será estabelecido entre **10% (dez por cento) e 50% (cinquenta por cento) do valor mínimo da pauta de valores da terra nua** para fins de titulação e regularização fundiária elaborada pelo Incra, com base nos valores de imóveis avaliados para a reforma agrária, conforme regulamento. " **Lei nº 8.629/9320**

Outrossim, foi editado pelo INCRA a **INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 87, de 24/03/2017²¹**, que institui o uso da Pauta de Valores de Terra Nua para fins de titulação de projetos de assentamento e **regularização fundiária**, de que tratam o art. 18 da Lei 8.629/93 e o art. 12 da Lei 11.952/09, publicada no D.O.U., Seção 1, p. 1, em 27 de março de 2017:

"...Art. 2º A **Pauta de Valores de Terra Nua para fins de titulação de projetos de assentamento e regularização fundiária** será parte integrante de Relatório de Análise do Custo de Obtenção de Imóveis Rurais para o Programa Nacional de Reforma Agrária.

Art. 3º A elaboração do Relatório de Análise do Custo de Obtenção de Imóveis Rurais para o Programa Nacional de Reforma Agrária será atribuição da Diretoria de Obtenção de Terras e Implantação de Projetos de Assentamento (DT) a partir da base de dados

¹⁹ Disponível em 14.10.2023 no site: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8629.htm

²⁰ Disponível em 14.10.2023 no site: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8629.htm

²¹ Disponível em 15.10.2023 no site:

<https://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?jornal=1&pagina=1&data=27/03/2017>





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

de avaliações de imóveis rurais, mantida e gerenciada pela mesma....”

*Frisemos o termo verificado no artigo 2º, para fins de titulação e REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. Esta é a lei a ser utilizada para fins de regularização fundiária. Nada diferente do que diz a definição do termo REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA que **seria o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais consolidados ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.***²²

Então vejamos bem, a TERRACAP novamente usa legislação que mais lhe favorece. **A legislação diz que a outra forma, a avaliação por entidade pública, só será usada para a definição do valor da terra nua caso não haja parâmetros para a definição do valor da terra nua**, que não é o caso, visto existirem centenas de fazendas escrituradas na região do Distrito Federal para serem verificados o valor da terra nua. Vejamos o que diz o parágrafo 2º da lei 11.952 de 25 de junho de 2019:

“§ 2o Na hipótese de inexistirem parâmetros para a definição do valor da terra nua na forma de que trata o § 1o deste artigo, a administração pública utilizará como referência avaliações de preços produzidas preferencialmente por entidades públicas, justificadamente. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)”

Tomemos como exemplo a Regularização Fundiária como deveria ser feita. COMO NÃO EXISTEM FAZENDA ESCRITURADAS próximas a Vicente Pires, a grande maioria é a posse, tomamos para a avaliação um anúncio disponível no site <https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-brazlandia-nucleo-rural-alexandre-gusmao-2976509253.html> que é o mesmo site que a TERRACAP usa para avaliar preços de imóveis. Vê-se uma fazenda de 650.000 metros quadrados, no Distrito Federal, sendo vendida por R\$7.500.000,00 (Sete milhões e meio de reais). O que sairia na faixa de R\$11,53 (onze reais e trinta e três centavos) o metro quadrado. Então segundo a lei o valor seria de 10% do valor (1 reais e 15 centavos) a 50% (R\$5,76 - Cinco reais e setenta e seis centavos). Tendo um lote de 400 metros valendo R\$2.304,00

²² Disponível em 15.10.2023 no site <https://sedurb.es.gov.br/regularizacao-fundiaria>





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

reais.

Rural - 650000m²
Venda R\$ 7.500.000
Conheça a vizinhança do imóvel
Endereço ocultado

Entre em contato com RE/MAX CAPITAL para o Imóvel em Colonia Agricola Alexandre Gusmao, Brazlândia-DF

Assine aqui para receber atualizações de imóveis semelhantes

Email

Disponível **no** **link:**
<https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-brazlandia-nucleo-rural-alexandre-gusmao-2976509253.html>
em 13 de outubro de 2023

Portanto, mesmo que se considerasse a regularidade da Terracap realizar, nesse momento, a regularização fundiária dos trechos 02 e 04 da Vicente Pires, não poderia se utilizar dos valores e formas que vem adotando em outras áreas ao precificar esses lotes, onde a lei garante que o m² (metro quadrado) a ser pago é de R\$5,76 (cinco reais e setenta e seis centavos). A Terracap cobra em média R\$ 200,00 (Duzentos reais) o m² (metro quadrado) para lotes residenciais e R\$ 400,00 (Quatrocentos reais) para lotes comerciais, como foi verificado no edital do Trecho 01 - Rua do Jockey.

Outro fato de suma importância: a TERRACAP não criou o SHVP e não foi ela quem parcelou a terra para cobrar por lotes ou para definir quais lotes são comerciais ou residenciais, ou quantos lotes podem ser adquiridos por um único proprietário. E muito menos para definir preços diferenciados entre comerciais e residenciais. A lei também não fala que o tamanho máximo que pode ser regularizado seja apenas 2000 m². Muito pelo contrário.





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

Temos aqui outro anúncio, que também não foge a regra. 840 mil metros quadrados anunciados a 16 milhões de reais, também escriturada, saindo mais caro um pouco R\$ 19,04 o metro quadrado. Então o máximo que a TERRACAP pode cobrar é R\$ 9,52 reais o metro quadrado. Um lote de 400 metros saindo a R\$ 3.809,00 reais. Vejamos o anúncio:

Favorito Compartilhar Adicione uma nota Descartar anúncio

Rural · 840000m² · 4 Quartos · 2 Vagas
Venda R\$ 16.000.000

Entre em contato com PAULINOS REALTY para o Imóvel em Colonia Agrícola Alexandre Gusmão, Brazlandia

© ALEXANDRE GUSMÃO, Colonia Agrícola Alexandre Gusmão, Brazlandia

Email

Disponível em 13/10/2023 no link:
<https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-84-hectares-escriturada-alexandre-gusmao-2957007963.html>

Um lote de 400 metros saindo a R\$ 3.809,00 reais. O que não difere do processo de regularização praticado em outros estados como São Paulo, onde o custo de regularização de um lote de 1200 metros sai a R\$ 12.000,00 reais.

Mais uma vez, restam demonstradas as irregularidades na condução da Terracap em procedimentos de regularizações aqui no Distrito Federal, tal empresa não segue a norma, portanto, não poderá iniciar mais esse procedimento de regularização sem que primeiro se defina, amparado na lei, um procedimento justo, legal e social, com análise das pessoas que se enquadrem como REURB-S e a aplicação de um preço correto nas denominadas REURB-E.

VI.2 - PARCELAMENTO E VENDA DOS IMÓVEIS PELOS PROPRIETÁRIOS





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

Segundo a Lei 13.465/2017, para que haja REURB - venda das áreas, é necessário que o vendedor seja o proprietário e comprove isso. Em havendo comprovação da propriedade, o vendedor deverá ter a posse da área em questão, se a mesma tiver arrendada, PRIMEIRO DEVERÁ NOTIFICAR O ARRENDATÁRIO, não havendo interesse por parte deste, então cabe ao proprietário solicitar a devolução da área e somente após essa devolução, poderá vender a terceiros. Foram cruzadas todas as etapas, prosseguiram com a escritura da matrícula 134.305 em 2005, mesmo a área já estando toda ocupada!!

Note que na época da ocupação, a área não pertencia à Terracap e também não estava registrada em nome da União, então era e ainda era uma área PARTICULAR, pois, levando-se em consideração que o processo de desapropriação dessa área, que corre na 14ª vara Federal de São Paulo, é de 30 de abril de 1959 (ainda vigente), e a CITAÇÃO REAL, que é a comunicação ao Registro de Imóveis, se deu apenas em 26 de julho de 2005, sendo citada pessoa já falecida.

A área de Vicente Pires estava ocupada por posseiros desde a década de 40, mansa e pacificamente, tanto que, quando criaram a Vila Sarah Kubitschek em 1956 para abrigar os milhares de candangos que chegavam às obras de Brasília e não tinham onde morar e depois em 5 de junho de 1958, foi inaugurada a cidade de Taguatinga, respeitaram Vicente Pires porque no local havia posseiros; basta analisar pela lógica, o lugar mais perto do Plano Piloto, menos dispendioso e mais fácil, seria a área de Vicente Pires...

Portanto, todos que compraram a posse até 2005, são compradores de boa-fé, pois compraram áreas que, de acordo com as certidões de registro e de acordo com a história, são particulares. Mesmo assim, a Fundação Zoobotânica / GDF / Terracap arrendou uma área que não lhe pertencia.

No ato da desapropriação, o Estado de Goiás não teve o cuidado de saber quem eram os reais proprietários da terra: de um lado existia os que constavam na escritura e registro "aparentemente" fraudado, QUE NUNCA TIVERAM A POSSE, NÃO CONHECIAM A ÁREA E NUNCA HAVIAM VISITADO O





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

LOCAL, sendo meros especuladores que compraram por ouvir falar que seria criado o Distrito Federal. De outro lado, estavam os verdadeiros proprietários, ocupantes que estavam na posse mansa e pacificamente, morando e produzindo há anos e, esses, nunca foram consultados, citados OU RETIRADOS da área, permanecendo até os dias atuais.

Agora, se a União ou Terracap venderem as terras para os atuais ocupantes, que já pagaram e compraram de boa fé, estará beneficiando com enriquecimento ilícito os vendedores que foram colocados na posse da terra através dos contratos de arrendamentos/aluguel.

Note que a Fundação Zoobotânica encerrou o funcionamento sem executar e extinguir os contratos de arrendamento e sem tomar satisfação com os arrendatários originários.

As autoridades conheciam a problemática, mesmo assim só pensavam em ganhar dinheiro ilícito, tendo continuado as obras de pavimentação e energia elétrica em Vicente Pires. Instalaram água, luz, internet, Administração Regional, posto de saúde e tudo de bom que ali precisavam ter. Agora, como se nada tivesse ocorrido, se unem e retornam para cobrar novamente do morador "não o valor das peças, mas o valor do carro completo" - um valor 30 vezes maior, um valor que vai comprometer sua renda pelo resto de sua vida.

Ao longo do tempo, o Governo do Distrito Federal assistiu a tudo calado e inerte, balançando a cabeça que sim, dando seu sinal para que o status quo da ocupação se mantivesse, pois, tudo seria resolvido com a regularização, inclusive emitindo certificado de regularidade aos posseiros. Agora, com sua sanha para extorquir dinheiro dos moradores, esse mesmo poder público quer vender os lotes já pagos pelo direito de posse à proporção de 30 por 1, a 40 por 1, cobrando preços exorbitantes, numa verdadeira especulação milionária.

Fica claro com toda a problemática demonstrada neste processo todo o dano moral ao posseiro ou morador, ao ser cobrado novamente por algo que já pagou, ou seja, o





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

direito de posse de seu lote, adquirido de forma mansa e pacífica para fins de moradia ou produção rural.

O poder público, inadvertido e como se nada houvesse ocorrido, desconsiderando seus erros do passado e sem observar litígios ainda não resolvidos envolvendo a propriedade das terras (ou fazendas) onde se situam os lotes de Vicente Pires, resolve, então, cobrar de novo do morador, a preço de quantia exorbitante e mediante ameaça de perda de seu imóvel (ou posse), obrigando-o a aderir ao acordo (ou edital), devendo este assinar um contrato que, ou vai lhe endividar pelo resto da vida ou não vai dar conta de pagar e perder sua casa.

Mesmo aderindo ao acordo - ou edital, se o morador/posseiro não conseguir cumprir o compromisso, vai perder o imóvel. Esta é a regra imposta, a quem não cometeu qualquer irregularidade ao adquirir seu imóvel pelo direito de posse, tendo o ocupado de forma mansa e pacífica e sem qualquer ilicitude.

É fato inconteste, ainda, que a regra de venda direta dos imóveis em questão, imposta pelo Governo/Terracap aos moradores/posseiros, suscita dúvidas sobre sua própria legalidade, em vista dos litígios ainda não resolvidos e das ilicitudes cometidas por terceiros e, ainda, a parcimônia do próprio poder público em relação à ocupação da área.

Com a proposta de "regularização", poda-se e penaliza-se direito líquido e certo dos moradores/posseiros - em vista das evidências e provas documentais de que as terras não são de domínio público - situação em que o Estado, inadvertidamente e sem sopesar as consequências, o "presenteia" com a possibilidade de regularização de seu imóvel, valendo-se de sua suposta fé pública. Tudo isso, ao preço de um endividamento que, provavelmente, irá acometer o morador até o fim de seus dias. Dinheiro que muitas vezes iria usar para tratar da própria saúde vai pagar uma dívida impagável que não lhe é devida.





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

VI.3 - DO DANO MORAL

Para engrossar a longa lista de pendências e irregularidades, resta configurado Dano Moral ao morador de Vicente Pires, devido à conduta grileira do Distrito Federal que as vista grossas da União que por sua vez, litigava pela área sem pesquisar o verdadeiro proprietário, pegou área particular por posse mansa e pacífica como se fosse pública e dividiu entre chacareiros e outros. Omissiva e por outro lado permissiva, deixou que tudo fosse parcelado, comercialização em lotes, infraestrutura feita pelos moradores como abertura de ruas, pavimentação, instalação de redes de água, luz e outros itens básicos então o Governo do Distrito Federal vinha e compactuava, fazendo a ligação e fornecendo água e luz através de suas estatais, inclusive, passou a cobrar IPTU, implantou rede de esgoto, saneamento, escola, posto de saúde, Delegacia, Administração, UPA e depois de tanto tempo sem se manifestar, sem buscar o judiciário para tirar aquela população dali, nada falar, o governo do Distrito Federal pretender através de sua estatal gananciosa, a TERRACAP, vir se aproveitar, tirando a empresa do vermelho, forçando o morador na maioria com mais de 50 anos a comprar e pagar novamente suas casas e lotes quantias exorbitantes.

São vários anos, com a área totalmente parcelada, construída verdadeira cidade, com mais de 130 mil moradores, a TERRACAP tenta inverter a ordem para angariar fundos.

A administração não deve tolerar que uma área seja parcelada, que os ocupantes façam casas e nelas residam com suas famílias, mas assim o fazendo reconhecem o direito a todos serem indenizados previamente e que todos são possuidores de boa fé. Veja jurisprudência do Egrégio TJDFT a respeito:





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

REIVINDICATÓRIA. ÁREA PÚBLICA (COLÔNIA AGRÍCOLA VICENTE PIRES). CONSTRUÇÕES. DIREITO À INDENIZAÇÃO. COMPENSAÇÃO. RETENÇÃO.

1 - A ocupação de bem público imóvel, sem autorização do titular do domínio, é irregular. Mas se a Administração tolera, por vários anos, que a área seja totalmente parcelada e que os ocupantes edifiquem casas e nelas residam com suas famílias, constituindo verdadeira cidade, a exemplo do aconteceu com a chamada "Colônia Agrícola Vicente Pires", é de se reconhecer a esses o direito à indenização pelas construções erigidas (CC, art. 547).

2 - Deve-se, no entanto, ser compensada, na indenização, a remuneração pelo uso e fruição do imóvel durante o período de ocupação.

3 - As edificações, conquanto acessões, equiparam-se às benfeitorias, cabendo, ao possuidor de boa fé, direito à indenização e retenção por essas, sobretudo para evitar o enriquecimento sem causa do autor da reivindicatória.

4 - Apelação provida em parte.

(TJDFT, APC 1999.01.1.035253-6, Rel. Jair Soares, 4ª Turma Cível, julgado em 13/12/2001, DJ 20/03/2002 p. 79)

É certo também que não há clandestinidade, nem é possível considerar má-fé a presença do morador no imóvel público por mais de 10 anos. Veja jurisprudência do Egrégio TJDFT a respeito:

"DIREITO CIVIL - PROCESSUAL CIVIL - IMÓVEIS ADMINISTRADOS PELA TERRACAP - PRELIMINARES DE IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA E AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL REJEITADAS - AÇÃO POSSESSÓRIA SOBRE COISA PÚBLICA: INADMISSIBILIDADE - INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS : POSSIBILIDADE - PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO PARA ASSEGURAR RESSARCIMENTO PELAS BENFEITORIAS. 1. EM SE TRATANDO DE IMÓVEL QUE INTEGRE O PATRIMÔNIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL, INDEPENDENTEMENTE DO TÍTULO DE PROPRIEDADE, COMPETE À TERRACAP A SUA ADMINISTRAÇÃO. 2. NÃO É POSSÍVEL ALEGAR CLANDESTINIDADE NEM CONSIDERAR COMO DE MÁ-FÉ A PRESENÇA DO PARTICULAR NO IMÓVEL PÚBLICO, POR MAIS DE 10 (DEZ) ANOS. 3. A LONGA PERMANÊNCIA NO IMÓVEL PÚBLICO TOLERADA E CONSENTIDA PELA ADMINISTRAÇÃO, NÃO TEM O CONDÃO DE LEGITIMAR A POSSE PRECÁRIA, MESMO PORQUE ÁREAS PÚBLICAS SÃO INSUSCETÍVEIS DE POSSE LEGÍTIMA, CONTUDO ASSEGURA AOS AUTORES O RESSARCIMENTO PELAS BENFEITORIAS ÚTEIS COM DIREITO DE RETENÇÃO ATÉ O PAGAMENTO."

(Apelação Cível n.º 20010150063922/DF, 1ª Turma Cível, publicado no DJU 18/12/2002, relator João Mariosa)

Não existe possibilidade da TERRACAP reaver os lotes sem antes regularizá-los, nem vendê-la a terceiros, até por causa da função social da propriedade. Vejamos o





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

que diz acórdão da Egrégia Quarta Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, sobre retirar moradores de áreas ocupadas:

"DIREITO CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. TERRACAP. COLÔNIA AGRÍCOLA SUCUPIRA. ASSENTAMENTO URBANO CONSOLIDADO. MUTAÇÃO FÁTICA E JURÍDICA DO IMÓVEL. PERDA DO DIREITO DE PROPRIEDADE. OCUPAÇÃO RECONHECIDA E GUARNECIDA PELO PODER PÚBLICO. FUNÇÃO SOCIAL. PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO NÃO CONCLUÍDO. DIREITO DE RETOMADA INEXISTENTE.

I A TERRACAP, proprietária da terra nua, não tem direito de reaver lotes situados em assentamento urbano consolidado cujo processo de regularização ainda não foi concluído.

II. Há clara dissociação fática e jurídica entre a terra nua adquirida pela TERRACAP e o assentamento urbano cuja consolidação é reconhecida pelo próprio DISTRITO FEDERAL, que disponibilizou serviços públicos, a classificou legalmente como área passível de regularização fundiária e inclusive atribuiu designação própria.

III. Assentamento urbano consolidado opera a transmutação fática e jurídica da propriedade que torna defesa a sua retomada por aguda que figura como proprietário no fôlio real.

IV. Não obstante a matriz constitucional e a amplitude do direito de propriedade, a sua oponibilidade erga omnes, fundamento da faculdade de reivindicação, pressupõe a identidade física e jurídica entre o bem reivindicado pelo proprietário a o bem ocupado pelo demandado.

V. A propriedade não subsiste na hipótese em que o imóvel experimenta mutação fática e jurídica, isto é, perde suas características essenciais, por força da intervenção executiva e legislativa do Estado, consoante a inteligência do artigo 1.275, inciso IV, do Código Civil.

VI. A TERRACAP não tem o direito subjetivo de recuperar lotes que compõem assentamento urbano socialmente irreversível onde moram, com o suporte de serviços públicos e infraestrutura urbana, mais de 4.000 famílias, senão pelo perecimento do direito, pela função social que emerge da moradia sedimentada.

VII. A regularização de assentamento urbano consolidado é um compromisso legal - e não uma faculdade - do DISTRITO FEDERAL, conforme sinaliza a Interpretação teleológica do Estatuto das Cidades, da Lei 13.465/2017 e do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT.

VIII. Recurso provido.

ACÓRDÃO





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

Acordam os Senhores Desembargadores da 4ª TURMA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, JAMES EDUARDO OLIVEIRA Relator, LUIS GUSTAVO 8. DE OLIVEIRA - 1º Vogal, ARNOLDO CAMANHO - Vogal, SÉRGIO ROCHA - 3º Vogal, FERNANDO CABIDE - 4º Vogal, sob a presidência do Senhor Desembargador ARNOLDO CAMANHO, em proferir a seguinte decisão, DAR PROVIMENTO AOS RECURSOS, MAIORIA, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR, VENCIDO O 1º VOGAL, QUE LHES NEGOU PROVIMENTO. JULGAMENTO REALIZADO NOS TERMOS DO ART. 942 DOC CPC, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas. Brasília (DF), 10 de Julho de 2019. Documento Assinado Eletronicamente JAMES EDUARDO OLIVEIRA Relator”
TJDFT, 4ª TURMA CÍVEL, APELAÇÃO CÍVEL, N. Processo : 2003011105378 4APC (0046044-58.2003.8.07.0016)

Pontes de Miranda observa que os direitos que a desapropriação atinge não são somente os do proprietário, mas, também, dos titulares de direitos reais limitados. Por isso entende que a indenização deve ser de todos os que sofrerem com a desapropriação. Para o autor os direitos de terceiros contra o expropriado, isto é, direitos que não recaiam sobre o bem, ou no direito desapropriando, não se incluem no valor da indenização. Quando se tratar de direitos que recaiam sobre o bem, como os direitos reais, seus valores devem ser incluídos no valor da indenização, razão pela qual se dá a sub-rogação. Complementa, afirmando que se o bem está gravado com direitos reais, a avaliação dele será levada em conta.

VI.4 - A POSIÇÃO DA TERRACAP COMO IMOBILIÁRIA DETENTORA DE MONOPÓLIO DOS TERRENOS NO DISTRITO FEDERAL

Apenas por caráter argumentativo, é de se questionar a conduta que a requerida Terracap vem tomando em relação a outros procedimentos de regularização do Distrito Federal, está mais que comprovado, diante de suas atitudes no decorrer dos anos, que a TERRACAP não vem se utilizando do respeito à norma para a condução do procedimento de regularização, inclusive sendo demandada e condenada em outros procedimentos de regularização e a **A CONTINUAÇÃO DOS TRABALHOS DE REGULARIZAÇÃO DA FORMA QUE ESTA REPRESENTA UM GRAVE RISCO À SOCIEDADE**, trazendo ao invés de uma benesse aos moradores, só incertezas.





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

Como demonstração dessa afirmação, vejamos abaixo esses casos:

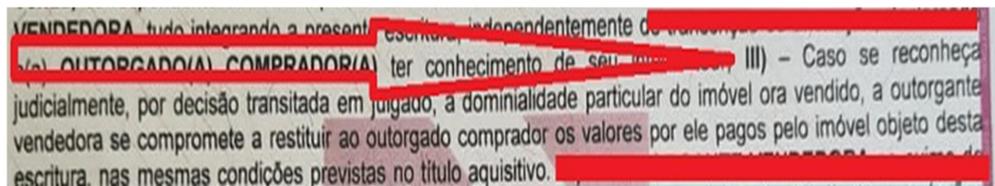
a) A TERRACAP VAI TER DE DEVOLVER 170 MILHÕES DE REAIS NO JARDIM BOTÂNICO

Como comprovação de que a TERRACAP age de forma contrária às normas, não cumprindo com a sua função, vejamos matéria sobre o processo que a TERRACAP **terá de devolver 170 milhões de reais**, no processo 0063426-44.2016.4.01.3400, que corre no TRF da 1ª. Região: <https://radardf.com.br/radar-condominios/o-preco-da-grilagem-terracap-tera-que-devolver-dinheiro-por-venda-de-lotes/> .

Nesse processo, a Terracap vendeu terras que não era proprietária, causando danos irreparáveis aos proprietários dos 1258 lotes e terá de devolver os valores.

No contrato são previstas cláusulas ilegais que demonstram a incerteza de que tal empresa pública detenha a propriedade, incluindo cláusula permitindo a devolução do dinheiro ao comprador, caso se comprove que a terra não é dela. Fato absurdo que aconteceu no Lago Norte. "Pelo entendimento firmado entre as partes, **a empresa acrescentará uma cláusula nas escrituras de compra e venda, que prevê a devolução dos valores pagos a título de regularização fundiária, caso seja comprovada, por sentença judicial transitada em julgado, em ação demarcatória, que a Etapa 2 do Jardim Botânico situa-se em terras privadas.**"²³.

Inserir uma cláusula que permite a devolução do dinheiro pago pelos compradores é admitir que há dúvidas quanto à propriedade das terras. Não há como prosseguir neste momento com regularização tamanhas incertezas! Vejamos a cláusula do contrato com a declaração absurda:



²³ <https://radardf.com.br/terracap-pode-ter-que-devolver-dinheiro-de-venda-de-lotes-no-jardim-botanico/>





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

E sabendo que a TERRACAP no Caso JOAQUIM MARCELINO DE SOUZA, que a TERRACAP vai ter de indenizar em 4 bilhões, por ter tentado fazer uma obra com uma escritura falsificada com uma caneta BIC, quando ainda não existia uma caneta BIC, inclusive na mesma Fazenda Brejo ou Torto..

Notícia constante do site: <https://www.notibras.com/site/terracap-perde-acao-de-4-bi-e-pode-ir-a-falencia/> em 14.04.2023

Notícia constante do site: <http://www.tomahawk.condominios.com.br/AVISOS/12JUSTI%C3%87A%20IMPEDE%20GOLPE%20BILHON%C3%81RIO%20DO%20GOVERNADOR%20AGNELO.html> em 14.04.2023.

Notícia constante do site: https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2015/07/30/interna_cidadesdf,492590/justica-considera-publica-area-de-grilagem-bilionaria-no-lago-norte.shtml em 14.04.2023.

Notícia constante no site: <https://donnysilva.com.br/e-agora-terracap-perde-acao-de-4-bi-e-pode-ir-a-falencia/>

Então vejamos, a Terracap não deveria ser punida, ela deveria é ser fechada.

b) A TERRACAP VAI TER DE DEVOLVER 442 MILHÕES DE REAIS

Nesse outro caso, a TERRACAP foi sentenciada a indenizar herdeiros por ter usurpado terras pertencentes aos espólios, e mais recentemente condenada a devolver os valores cobrados por aquela imobiliária pública pela venda de lotes em terras que alegavam ser de domínio público aos legítimos ocupantes dos lotes, e que restaram provado na Tribunal de Justiça serem de domínio particular²⁴, veja matéria completa:

Justiça condena Terracap a pagar indenização por desapropriação no Distrito Federal - 18/11/2002 - 20h42 - Brasília, 18/11/2002 (Agência Brasil - ABr) - A Terracap, companhia imobiliária do Governo do Distrito Federal, foi condenada pela 2ª Vara da Fazenda Pública a pagar uma indenização por desapropriação indireta de terras. A indenização

²⁴ <https://memoria.ebc.com.br/agenciabrasil/node/571182>





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

*será paga a Francisco José da Rocha e Elvina Lopes da Fonseca, que seriam proprietários de 3.689,6277 hectares de terras localizadas na área da Reserva Biológica das Águas Emendadas, declarada de utilidade pública para fins de desapropriação. Segundo os proprietários das glebas, a Terracap teria fechado suas terras com cercas de arame no período de 1994 a 1995, o que caracterizou a desapropriação indireta. **No total, a Terracap terá que pagar R\$ 442.754.000,00.**"(Grifo Nosso)*

b) FRAUDE DE 380 MILHÕES ATRAVÉS DE DOCUMENTOS E PARECERES FALSOS EMITIDOS POR FUNCIONÁRIOS DA TERRACAP

Fraude de 380 milhões de reais, uma área de R\$ 380 milhões liberada após suposta fraude em documentação seria repassada à construtora paulista Helena Mader. Mas tudo foi impedido pela Operação Perímetro da Polícia Federal, que aliás consta que tal operação está de volta. Segundo os quais funcionários da SPU e **funcionários da Terracap teriam liberado pareceres fraudulentos, que dariam sustentação técnica e jurídica à negociação.** Vê-se que a ré é uma empresa que está envolvida várias vezes em estratégias, corrupção, beneficiando grileiros, agindo mal e falsamente. Veja matéria completa:

<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/57331/noticia.htm?sequence=1>

VII - DO PEDIDO SUBSIDIÁRIO - DA NECESSIDADE DE UMA REGULARIZAÇÃO QUE RESPEITE A NORMA E O DIREITO À MORADIA

Caso ultrapassado o pedido principal de que busca anular todo o processo de regularização, pelo desrespeito às normas, conforme narrados nos tópicos anteriores, a autora, concorda e pede, de forma subsidiária que seja realizada um procedimento de regularização em perfeita sintonia com a lei e em respeito às particularidades sociais e econômicas dos diversos moradores que residem nos trechos 02 e 04 da Vicente Pires.

É indispensável realçar que o caso em tela diz respeito ao direito à moradia.

O direito à moradia está intrinsecamente ligado a





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

uma das necessidades mais elementares de qualquer ser humano: ter um lugar para dormir. Um lugar onde se sinta seguro. Um lugar onde possa estabelecer um espaço de privacidade. Um lugar para desenvolver relações afetivas e familiares. Um lugar para experimentar momentos de acolhimento, conforto e descanso.

O direito à habitação decorre da imprescindibilidade de que as pessoas tenham um espaço de paz espiritual, onde possam organizar a vida, alimentar-se e recuperar suas forças. Um espaço que seja ponto de referência emocional e que as situe no mundo, integrando-as à humanidade.

É razoável desejar que este espaço não seja concebido em situações de precariedade, com menoscabo aos elementos materiais, psicológicos, emocionais, históricos e culturais que o integram, ou em afronta à integridade biopsíquica do indivíduo.

Nessa esteira, pode-se considerar o direito à moradia como um direito indisponível, irrenunciável, o qual serve de alicerce, pedra base para o exercício de inúmeros outros direitos fundamentais. Consiste, portanto, no direito humano fundamental de dispor de espaço físico delimitado, juridicamente protegido, dotado de condições de habitabilidade, acessibilidade, apto a proporcionar privacidade, segurança, desenvolvimento de relações afetivas e de convivência familiar.

Não é por outro motivo que diversos diplomas legais, nacionais e internacionais, estabelecem diretrizes programáticas, parâmetros civilizatórios, limites humanitários e regras mínimas de abordagem para a concretização do direito em apreço. Pode-se citar nesse diapasão os Tratados internacionais e regionais de direitos humanos do sistema ONU, que protegem o direito à moradia adequada:

Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH).

Artigo 25. Parágrafo 1º. *Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar-lhe, e a sua família, saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle.*

Pacto Internacional de Direitos Civis e Políticos (PIDCP).

Artigo 17. Parágrafo 1º. *Ninguém poderá ser objetivo de ingerências arbitrárias ou ilegais em sua*





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

vida privada, em sua família, em seu domicílio ou em sua correspondência, nem de ofensas ilegais às suas honra e reputação.

Pacto Internacional de Direitos Econômicos Sociais e Culturais (PIDESC). Artigo 11. Parágrafo 1º. *Os Estados Partes do presente Pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequando para si próprio e sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como a uma melhoria contínua de suas condições de vida. Os Estados Partes tomarão medidas apropriadas para assegurar a consecução desse direito, reconhecendo, nesse sentido, a importância essencial da cooperação internacional fundada no livre consentimento.*

Convenção Americana de Direitos Humanos. Artigo 11. Parágrafo 2º. *Ninguém pode ser objeto de ingerências arbitrárias ou abusivas em sua vida privada, na de sua família, em seu domicílio ou em sua correspondência, nem de ofensas ilegais à sua honra ou reputação.*

Frise-se, ainda, que o direito à moradia, estabelecido como direito social na Constituição Federal, assim como os demais direitos fundamentais, está umbilicalmente relacionado à preservação de dignidade da pessoa humana, fundamento da República, conforme inciso III, do artigo 1º, da Carta Magna.

Na análise do caso em apreço, não se pode olvidar a relação de interdependência entre o direito à moradia e outros bens juridicamente protegidos como direitos essenciais da pessoa humana: a vida, a saúde, a integridade física, entre outros.

Evidencia-se, assim, a natureza vital e a importância civilizatória, humanitária e constitucional do direito à habitação para as pessoas defendidas, neste espaço, nesta Ação Civil Pública.

Como cediço, a Lei Federal nº 13.465/2017 que trata da Regularização Fundiária em todo o território nacional garante o direito de regularização ao ocupante de área localizada em Núcleo Urbano Informal.

Art. 9º Ficam instituídas normas gerais e procedimentos aplicáveis, no território nacional, à Regularização Fundiária Urbana - Reurb, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

ocupantes.

§ 1º. Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

§ 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

A Regularização Fundiária Urbana, trazida pela Lei 13.465/17, se divide em 02 (duas) modalidades:

a) REURB - S: aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados pela população de baixa renda e para este caso, o Poder Público (Prefeitura e Distrito Federal) tem a obrigação de custear todos os estudos técnicos ambientais, urbanísticos, inclusive, implantar as benfeitorias, a exemplo de redes de energia elétrica, água potável, esgoto sanitário, rede de águas pluviais, pavimentação, etc, inclusive, o registro do loteamento urbano, perante o cartório imobiliário competente. (Obs: O conceito de baixa renda, de acordo com a UNDP - Unite Nations Development Progrmme - é aquela pessoa que ganha e vive com até 2 dólares por dia).

b) REURB - E: Se destina aos núcleos urbanos informais de interesse específico ocupados por populações que não sejam consideradas de baixa renda.

De acordo com Lei 13.465/17, poderão requerer a REURB: A União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios, os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana, vejamos o que diz a lei:

"Art. 14. Poderão requerer a Reurb:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.”

A Regularização Fundiária Urbana, de acordo com o artigo 23, da Lei 13.465/17, trouxe outra grande novidade, ao dispor que:

“Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016. ”

§ 2º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado. ”





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

Este artigo 23, da Lei, acima citado, foi uma excelente inovação introduzida no sistema jurídico imobiliário brasileiro, pois, a forma de aquisição originária da propriedade se dá, quando esta é adquirida sem vínculo com o dono anterior, de modo que o ocupante legítimo do imóvel sempre vai adquirir a propriedade plena, sem nenhuma restrição, sem nenhum ônus. (Obs: O exemplo da aquisição originária é a Usucapião).

A REURB visa alcançar a regularização dos imóveis destinados predominantemente à moradia de seus ocupantes, sejam eles privados, públicos ou em copropriedade com ente público ou privado. (Obs: Traduzindo este dispositivo, para o bom português: Esta modalidade de regularização permite que, mesmo se o loteamento urbano informal esteja localizado em área que se encontra em estado de comunhão entre o Poder Público e o proprietário particular, ainda assim, a Lei nº 13.465/17 permite a regularização do espaço urbano informal existente até a data de 23.12.2016, pois, segundo o artigo 23, a legitimação fundiária constitui em forma originária de aquisição do direito real de propriedade, direito este conferido por ato discricionário do Poder Público àquele que detiver área pública ou possuir área privada, como sua, onde esteja localizada a unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado.

Esta nova modalidade de regularização do espaço urbano informal, para os casos dos condomínios situados em comunhão entre particulares, em terras de propriedade da União e da TERRACAP se ajustou como uma luva, pois, os processos demarcatórios e divisórios de terras em comum, que tramitam na Justiça local há mais de 03 (três) décadas, sem solução definitiva, na verdade, se tratam de um sumidouro de dinheiro dos condôminos, tendo em vista a notória falta de experiência da maioria dos operadores do Direito, a exemplo de Juizes, Promotores de Justiça, Advogados, Peritos Oficiais e outros técnicos que, de qualquer maneira, se envolvem no processo de regularização das terras no Distrito Federal.

Mas, com a edição da Lei 13.465/17, foi lembrado, pela primeira vez, que no território nacional existem milhares de parcelamentos de solo urbanos informais, denominados condomínios horizontais, verticais ou mistos, onde habitam milhares de pessoas e que merecem viver dentro de um ambiente regularizado.

A Lei, dentre outras obrigações, impõe ao Poder





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

Público (Prefeitura e Distrito Federal) o dever de identificar os núcleos urbanos informais, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos, de modo a melhorar a qualidade de vida de seus ocupantes. Isto significa dizer que a Prefeitura e o Distrito Federal, a partir da data da publicação terão que garantir o acesso da população à água potável, fornecimento de energia elétrica, esgoto sanitário e outras benfeitorias que permitam melhorar a qualidade de vida da população que vive em estado de informalidade.

A REURB tem como objetivo garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas da população, que vive em verdadeiro estado de segregação.

Ocorre, Exa., que da forma como está sendo conduzida a regularização pela Terracap, em desrespeito à norma, deve cessar e ser obrigada a respeitar as condições impostas pelo legislador.

A TERRACAP desrespeita, em sua REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA a **LEI 13.465/2017, em seu artigo**

"Art. 17, § 7º Os assentamentos que, em 1º de junho de 2017, contarem com quinze anos ou mais de criação, deverão ser consolidados em até três anos.. " (O que daria até 1º de janeiro de 2020)

"IV - o desmembramento ou o remembramento seja anterior ao período de dois anos, contado retroativamente a partir de 22 de dezembro de 2016. " (Prazo já esgotado)

§ 5º O valor da alienação, na hipótese de outorga de título de domínio, considerará o tamanho da área e será estabelecido entre 10% (dez por cento) e 50% (cinquenta por cento) do valor mínimo da pauta de **valores da terra nua para fins de titulação** e regularização fundiária elaborada pelo Incra, com base nos valores de imóveis avaliados para a reforma agrária, conforme regulamento

Nos procedimentos de regularização dos outros trechos da Vicente Pires, em especial os trechos 01 e 03 que já foram realizados porque eram de propriedades da Terracap, não houve o cumprimento do que determina a lei federal 13.465/17.

Essa Lei 13.465/17 determina que todos os núcleos consolidados até 22/12/2016 devem ser regularizados e ponto final.

Há o descumprimento porque ao invés de regularizar conforme disciplina a norma insculpida no artigo 17,





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

parágrafo quinto, cobrando o estabelecido entre 10% (dez por cento) e 50% (cinquenta por cento) do valor mínimo da pauta de **valores da terra nua para fins de titulação, que seria pelo valor do hectare no Distrito Federal, não o faz, prefere cobrar valores absurdos e em contrário á lei, conforme já demonstrado no corpo dessa petição.**

Demonstrando-se, mais uma vez o desrespeito à norma, a regularização perpetrada pela TERRACAP determinou que **não haverá mais REURB-S em Vicente Pires, VISTO QUE** no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, Lei Complementar 803 de 2009, alterado pela Lei Complementar 854 de 2012, que dividiu o Setor Habitacional Vicente Pires em áreas de regularização, apenas a Vila São José, denominado trecho 4, conseguiu ser classificada como de interesse social REURB-S, forma das pessoas carentes adquirir seu lote.

Consta no **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA N. 002/2007²⁵** datado de 30.05.2007, firmado pela TERRACAP, DISTRITO FEDERAL, e outros junto ao MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO, onde a TERRACAP se compromete:

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - Os imóveis urbanos residenciais ocupados por população de baixa renda (renda familiar de até cinco salários mínimos) passarão, prioritariamente, pelo processo de regularização urbanística, ambiental e registraria; porém, sua alienação será levada a efeito na forma do art. 17, inciso I, alínea "f", da Lei nº 8.666/93 e, se for onerosa, deverá ser considerada a situação socioeconômica da população envolvida.

Vejam bem, um compromisso que a própria TERRACAP e o GDF prestou que diz claramente que **SE A REGULARIZAÇÃO FOR FEITA DE FORMA ONEROSA DEVE CONSIDERAR A SITUAÇÃO SOCIOECONÔMICA DA POPULAÇÃO ENVOLVIDA**, e para a população de baixa renda deverá ser feito em primeiro lugar. Vê-se que este é um compromisso justo, mil vezes melhor do que o tenta afirmar a atual gestão, Compromisso tomado na gestão de outro governador e outro diretor da TERRACAP.

Entende-se, portanto, que ao contrário do que tem se praticado na regularização Distrito Federal, onde primeiro calcula-se o preço, depois se vende o imóvel impondo qualquer preço abusivo ao morador, **até porque detém o monopólio de ser a única imobiliária de Brasília, que é**

²⁵ Termo de Ajustamento de Conduta n.2007, Disponível em 17.09.2034 no site <https://www.mpdft.mp.br/portal/pdf/tacs/Prourb/2007/02.2007 - PGJ.PDF>





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

necessário fazer o contrário. ANTES DE SE LANÇAR QUALQUER EDITAL, conforme o próprio compromisso, primeiro se fará o levantamento da renda familiar de cada propriedade, e, se for constatado renda até cinco salários mínimos, será imposta a aplicação do REURB-S, ao contrário do que se tem praticado nos editais da TERRACAP.

Assim, não se pode admitir o prosseguimento de uma regularização que além de não respeitar o conceito de REURB-S, desrespeita o TAC - Termo de Ajustamento e Conduta, para que antes de início do procedimento, realizar levantamento da renda do morador, para aplicação do REURB-S ou REURB-E, impondo ao GDF e TERRACAP obrigação de elaborar preço condizente com as famílias, e impedir a classificação para a Venda Direta, independente do valor de sua renda, dando prioridade das famílias de baixa renda para ter acesso da REURB.

A própria norma define a forma como deve ser conduzida a questão social no momento da regularização, vejamos o que diz a lei para o tratamento e enquadramento da REURB-S:

"...

Art. 86. As pessoas físicas de baixa renda que, por qualquer título, utilizem regularmente imóvel da União, inclusive imóveis provenientes de entidades federais extintas, para fins de moradia até 22 de dezembro de 2016, e que sejam isentas do pagamento de qualquer valor pela utilização, na forma da legislação patrimonial e dos cadastros da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), poderão requerer diretamente ao oficial de registro de imóveis, mediante apresentação da Certidão de Autorização de Transferência (CAT) expedida pela SPU, a transferência gratuita da propriedade do imóvel, **desde que preencham os requisitos previstos no § 5º do art. 31 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998**

§ 1º A transferência gratuita de que trata este artigo somente poderá ser concedida uma vez por beneficiário.

§ 2º A avaliação prévia do imóvel e a prévia autorização legislativa específica não configuram condição para a transferência gratuita de que trata este artigo.

§ 5o Nas hipóteses de que tratam os incisos III a V do caput deste artigo, o beneficiário final pessoa física deve atender aos seguintes requisitos: (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

Art. 87. Para obter gratuitamente a concessão de direito real de uso ou o domínio pleno do imóvel, o interessado deverá requerer à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) a Certidão de Autorização de Transferência para fins de Reurb-S (CAT-Reurb-S), a qual valerá como título hábil para a aquisição do direito mediante o registro no cartório de registro de imóveis competente.

Parágrafo único. Efetivado o registro da transferência da concessão de direito real de uso ou do domínio pleno do imóvel, o oficial do cartório de registro de imóveis, no prazo de trinta dias, notificará a Superintendência do Patrimônio da União no Estado ou no Distrito Federal, informando o número da matrícula do imóvel e o seu Registro Imobiliário Patrimonial (RIP), o qual deverá constar da CAT-Reurb-S.

...

Art. 88. Na hipótese de imóveis destinados à Reurb-S cuja propriedade da União ainda não se encontre regularizada no cartório de registro de imóveis competente, a abertura de matrícula poderá ser realizada por meio de requerimento da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), dirigido ao oficial do referido cartório, acompanhado dos seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo do imóvel, assinados por profissional habilitado perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), condicionados à apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), quando for o caso; e

II - ato de discriminação administrativa do imóvel da União para fins de Reurb-S, a ser expedido pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

§ 1º O oficial do cartório de registro de imóveis deverá, no prazo de trinta dias, contado da data de protocolo do requerimento, fornecer à Superintendência do Patrimônio da União no Estado ou no Distrito Federal a certidão da matrícula aberta ou os motivos fundamentados para a negativa da abertura, hipótese para a qual deverá ser estabelecido prazo para que as pendências sejam supridas.

§ 2º O disposto no caput deste artigo não se aplica aos imóveis da União submetidos a procedimentos específicos de identificação e demarcação, os quais continuam submetidos às normas pertinentes.





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

Art. 89. Os procedimentos para a transferência gratuita do direito real de uso ou do domínio pleno de imóveis da União no âmbito da Reurb-S, inclusive aqueles relacionados à forma de comprovação dos requisitos pelos beneficiários, serão regulamentados em ato específico da Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

Art. 90. Ficam a União, suas autarquias e fundações autorizadas a transferir aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal as áreas públicas federais ocupadas por núcleos urbanos informais, para que promovam a Reurb nos termos desta Lei, observado o regulamento quando se tratar de imóveis de titularidade de fundos.

...

Art. 95. O Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º
.....

§ 2º Considera-se carente ou de baixa renda, para fins da isenção disposta neste artigo, o responsável por imóvel da União que esteja devidamente inscrito no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico), ou aquele responsável, cumulativamente:

I - cuja renda familiar mensal seja igual ou inferior ao valor correspondente a cinco salários mínimos; e

II - que não detenha posse ou propriedade de bens ou direitos em montante superior ao limite estabelecido pela Receita Federal do Brasil, para obrigatoriedade de apresentação da Declaração de Ajuste Anual do Imposto de Renda Pessoa Física.

.....
.....

§ 5º A exigência de que trata o inciso II do § 2º deste artigo, não se aplica aos beneficiários da Reurb-S.” (NR)

“ Art. 2º São isentas do pagamento de laudêmio as transferências de bens imóveis dominiais pertencentes à União:

...”





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

Vejam os quais são os requisitos previstos na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998:

“... ”

I - possuir renda familiar mensal não superior a 5 (cinco) salários mínimos; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

II - não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

...”

Portanto, Exa., o critério que dá direito ao morador ser beneficiado da REURB-S é a sua situação econômica, cuja renda familiar não pode ser superior a 05 (cinco) salários mínimos mensais.

Dessa forma, e em respeito ao que foi determinado pelo legislador, a autora, desde já requer que para o caso de não anulação de todo o procedimento de regularização, que a mesma seja conduzida com lisura, em respeito à norma, ouvidos os moradores interessados, respeitado o seu direito à moradia e à sua condição socioeconômica, praticando-se preços justos e condizentes com o que a lei prevê, com a aplicação, para os casos que se tratem de REURB-E, de valores condizentes com as normas aplicáveis à espécie e que aqui já foram descritas.

VIII- DA ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - SUSPENSÃO DA REGULARIZAÇÃO ATÉ QUE SE CONCLUA O JULGAMENTO DE MÉRITO DO PRESENTE PROCESSO

A tutela de urgência, diante do que dispõe o artigo 300, do Código de Processo Civil, pode ser concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o **PERIGO DE DANO**. É o que pode ser verificado abaixo:

“Código de Processo Civil. Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. § 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia (...).”





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

Nessa esteira, diante do que foi exposto, resta evidente que os requisitos exigidos para a concessão de tutela de urgência em caráter liminar se mostram presentes. Isso porque a probabilidade do direito está devidamente sedimentada na obrigatoriedade de que o Estado promova a dignidade da pessoa humana (inciso III, do artigo 1º, da CF) de grupos vulneráveis por meio da gestão democrática das políticas habitacionais, do acesso à informação, do acesso à justiça, da ampla defesa, do contraditório, da confecção de estudos de impacto de remoções, de mapeamento dos atingidos por desocupações, de discussão de soluções pacíficas e alternativas, de disponibilização de auxílios socioassistenciais e meios de abrigo/realocação.

Restam latentes e evidentes a existência de vícios legais que prejudicam a continuidade do processo de regularização fundiária que teve início em total desrespeito à norma que rege tal procedimento com lançamento de um edital para cadastramento que determina, como uma das opções que o morador pague pelo uso do imóvel que foi construído por ele mesmo. Veja parte constante do edital:

“...Para os ocupantes que realizarem o cadastramento, será facultada a opção de realizar o contrato de concessão onerosa de uso com a Terracap...”

Por outro lado, o **PERICULUM IN MORA** está devidamente consubstanciado na iminência de erro, contradições e irregularidades na regularização de lotes que vem sendo promovida pela Terracap, trazendo risco social grave para a população, em especial famílias desvalidas economicamente que, em sendo obrigadas a participar do edital de cadastramento e vendas, também são impelidas a assumir desnecessariamente e injustamente uma dívida que não têm condição de honrar, posto que, em futuro próximo, a Terracap poderá ser obrigada a devolver o recurso auferido, como já vem ocorrendo em outros processos já citados nessa ação.

A comprovação desse perigo e do início do processo de regularização está na publicação em data de dia 22 de setembro de 2023²⁶, EDITAL DE CADASTRAMENTO SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES TRECHO 02: URB 26/19 em que convoca os moradores da gleba 02 a se cadastrarem com

²⁶ Constante 14.10.2023, no site da Terracap <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/regularize-imizeis/regularize-editais-antiores/261-edital-06-2023-cadastramento-shvp-trecho-02-urb-26-19>





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

opção de compra ou opção de pagamento pelo uso do solo, sob o risco de perderem suas moradias.

Em segundo lugar, porque àquelas famílias devem ser garantidos os direitos à informação e a transparência, com a inalienável orientação sobre seus direitos, sobre as possibilidades de defesa e contraditório, bem como sobre as alternativas e possíveis soluções para o caso.

Destarte, vem requerer a antecipação dos efeitos da tutela para que suspenda todo o procedimento de regularização dos trechos 02 e 04 da Vicente Pires, incluindo-se os atos preparatórios, como o EDITAL DE CADASTRAMENTO SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES TRECHO 02: URB 26/19, proibindo-se, ainda, a publicação de novos editais, até que se discuta o mérito da presente demanda em que se demonstra esses vícios, ou, subsidiariamente, que o procedimento seja realizado em estrito cumprimento da lei, garantindo um procedimento humanizado, civilizado, que promova a dignidade e a preservação dos direitos humanos das famílias, em especial o direito social à moradia, consagrado pela Constituição da República.

IX – DOS PEDIDOS

Pelo exposto, requer a AMOVIPE o seguinte:

- a) A concessão da justiça gratuita à autora, por se tratar de uma Associação sem finalidade lucrativa, nos termos da Constituição Magna, legislação civil e processual civil em vigor;
- b) Estando presentes os requisitos do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*, que Vossa Excelência, nos moldes do artigo 12 da Lei 7.347/85⁴⁸, artigo 300 do CPC, requer, **liminarmente**, que suspenda TERMO DE CONCILIAÇÃO N.º 03/2022/CCAF/ CGU/AGU-CSM que é o ato de transmissão das terras da União para o Distrito Federal/Terracap, com o imediato bloqueio da matrícula originária número 154.305 (3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal - Livro 2 - Registro Geral). Isso porque ainda não houve a transferência pela União à Terracap junto ao registro competente, e, por conseguinte, suspenda, também todo o procedimento (atos preparatórios e conclusivos) de regularização dos trechos 02 e 04 da Vicente Pires, inclusive a suspensão do EDITAL DE CADASTRAMENTO SETOR





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

HABITACIONAL VICENTE PIRES TRECHO 02: URB 26/19 publicado no Diário Oficial do dia 22 de setembro de 2023, página 140²⁷ e demais editais, até que se discuta o mérito da presente demanda em que se busca anulação do procedimento de regularização pelo desrespeito às normas aqui ventiladas, ou, subsidiariamente, que o procedimento seja realizado em estrito cumprimento da lei, garantindo um procedimento humanizado, civilizado, que promova a dignidade e a preservação dos direitos humanos das famílias, em especial o direito social à moradia, consagrado pela Constituição da República, com aplicação de multa por dia de descumprimento à ordem judicial não inferior a 100 mil reais ao dia;

- c) No mérito, como pedido principal, requer que seja julgado procedente o pedidos da presente ação com o reconhecimento da impossibilidade de continuidade da regularização dos trechos 02 e 04 da Vicente Pires, tendo em vista que da forma como vem sendo conduzida está contrariando norma federal, fulminando na nulidade do ato de transmissão das terras da União para o Distrito Federal/Terracap, qual seja o TERMO DE CONCILIAÇÃO N.º 03/2022/CCAF/ CGU/AGU-CSM porque ainda não consolidada a propriedade da União, bem como a nulidade de todos os atos posteriores, inclusive o EDITAL DE CADASTRAMENTO SETOR HABITACIONAL VICENTE PIRES TRECHO 02: URB 26/19 publicado no Diário Oficial do dia 22 de setembro de 2023, página 140²⁸, bem como quaisquer atos procedimentais e editais que iniciam ou concluem o procedimento de regularização dos trechos 02 e 04, o que tem como consequência o impedimento da TERRACAP em continuar com o procedimento de regularização o transferir para o seu nome os trechos 02 e 04, porque ainda existem discussões judiciais sobre esse tema, bem como pelo descumprimento à Lei 13.465/2017 que em seu art. 16 parágrafo único não permite que a TERRACAP faça este tipo de regularização vendendo terra até que sejam promovidas eliminados todos e quaisquer litígios e resolvidos e finalizados todos processos judiciais que discutam a dominialidade da Fazenda Brejo ou

²⁷ Disponível em 14.10.2023 no link https://dodf.df.gov.br/index/visualizar-arquivo/?pasta=2023|09_Setembro|DODF%20179%2022-09-2023|&arquivo=DODF%20179%2022-09-2023%20INTEGRA.pdf

²⁸ Disponível em 14.10.2023 no link https://dodf.df.gov.br/index/visualizar-arquivo/?pasta=2023|09_Setembro|DODF%20179%2022-09-2023|&arquivo=DODF%20179%2022-09-2023%20INTEGRA.pdf





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

Torto, de acordo com o artigo 16 parágrafo único da Lei 13.465/2017 e demais normas aqui ventiladas;

- d) Caso ultrapassado o pedido principal, não sendo o entendimento desse juízo de caso de existência dos vícios aqui demonstrado - o que não se admite - requer, a autora, de forma subsidiária que a regularização seja realizada da forma como prevista na Lei 13.465/2017, respeitando-se a REURB-S e devidamente cumprido o TAC, fazendo-se o levantamento da renda do morador, antes de lhe oferecer o imóvel, e antes de se decidir se o imóvel é REURB-S ou REURB-E, impondo ao GDF e TERRACAP obrigação de elaborar preço condizente com as famílias, e impedir a classificação para a Venda Direta, independentemente do valor de sua renda, dando prioridade às famílias de baixa renda para ter acesso à REURB-S, e, para o caso dos moradores que se enquadrem como REURB-E, seja aplicado um preço justo e legal, nos termos da legislação vigente, em especial para que seja imposta a TERRACAP a obrigatoriedade do uso do preço da terra nua tomando por base o preço das fazendas, avaliando o preço por hectare, como fartamente comprovado no item **VI.1.3**, visto que a legislação diz que a avaliação por entidade pública, somente será usada para a definição do valor da terra nua caso não haja parâmetros para a definição do valor da terra nua, que não é o caso do Distrito Federal, onde existem centenas de fazendas escrituradas para serem verificados o valor da terra nua, como é praticado nas Regularizações Fundiárias Urbanas em os outros estados.
- e) Notificação do Ministério Público para, querendo, atuar na presente demanda, tendo em vista que da Lei nº 7.853/8950, que nos arts. 3º a 7º atribuiu ao Ministério Público a defesa dos interesses moradores de Vicente Pires, com a possibilidade de participar da ação civil pública e instaurar inquérito civil;

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova admitidos em Direito, seja por meio documental, pericial, depoimento das partes, e o que encontrar-se à disposição e esteja apto a esclarecer os fatos a esse d. Magistrado.

Dá a causa, por ser dotada de conteúdo inexpressivo, o valor de R\$ 1.000,00 para fins processuais e fiscais.





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

Nestes termos
Pede deferimento.

Brasília, 18 de outubro de 2023

AMAURY WALQUER RAMOS DE MORAES

OAB/DF 21.602

CRISTIANE PEREIRA VIANNA DE OLIVEIRA

OAB/DF 25.000

DANIEL FERNANDO RIBEIRO CÉSAR

OAB/DF 47.940





ADVOCACIA & CONSULTORIA JURÍDICA

ROL DE DOCUMENTOS EM ANEXO

01. Estatuto_AMOVIPE_15_05_2016.pdf
02. Comprovante CNPJ.jpeg
03. Ata AMOVIPE 15_05_2016.pdf
04. Procuração Amovipe.jpeg
05. DTCF 2020.pdf
06. DTCF 2021.pdf
07. DTCF 2022.pdf
08. DTCF 2023.pdf
09. Comprovante de endereço.jpg
10. Matrícula 154305 JANEIRO DE 2022.pdf
11. Edital-06-2023-cadastramento-shvp-trecho-02-urb-26-19
12. Fotos Vicente Pires Ocupada.pdf
13. BREJO TORTO PARTE 2 2006.pdf
14. Escritura a Mão Fazenda Torto.pdf
15. Inventario_Salviano_Monteiro_Guimaraes.pdf
16. Contrato de arrendamento 296-85 Chácara 112.pdf
17. Contrato de arrendamento 12-86 86 - Fundação Zoobotânica chac 46.pdf
18. Contrato de concessão 71-89 ch 170.pdf
19. DIUR-02-2015-Diretrizes-Urbanísticas-Setor-Habitacional-V.P.pdf
20. Mapa Vicente Pires Trecho 2.pdf
21. SPU Termo de Conciliação CCAF CGU AGU CFM.pdf
22. SPU PARECER JURIDICO PGCONS.0275.2022SEI.pdf
23. Plano de ocupação do solo TERRACAP-CONPLAN-SHVP_rev2 2021.pdf
24. Reportagem O preço da grilagem! Terracap terá que devolver dinheiro por venda de lotes - radar DF.pdf
25. Reportagem Terracap perde ação de 4 bi e pode ir à falência - Notibras.pdf
26. Reportagem Justiça considera pública área de grilagem bilionária no Lago Norte
27. Reportagem Justiça do DF aceita ação contra ex-presidentes da Terracap e Novacap por fraudes na construção do Estádio Mané Garrincha, no DF Distrito Federal G1.pdf
28. Reportagem Justiça Impede golpe bilionário de agnelo.pdf

