

**Autos: 2001.01.1.086382-3****Ação: INTERDITO PROIBITÓRIO****Autor: CONDOMINIO POUSADA DAS ANDORINHAS****Réu: TERRACAP E DISTRITO FEDERAL****Autos: 2003.01.1.038795-8****Ação: OPOSIÇÃO****Autor: REINALDO MARTINS DOS SANTOS E, sua mulher, ADRIANA MEDEIRO DE ARAÚJO****Réu: CONDOMINIO POUSADA DAS ANDORINHAS, TERRACAP E DISTRITO FEDERAL****SENTENÇA**

Tratam-se de ação e oposição. Será feito o relatório da ação, em seguida o relatório da oposição.

CONDOMINIO POUSADA DAS ANDORINHAS (sociedade civil) ajuizou ação de INTERDITO PROIBITÓRIO com pedido liminar, em Desfavor da **TERRACAP-COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA** e do **DISTRITO FEDERAL**, autos 2001.01.10.86382-3, ajuizado em 20/09/2001.

Aduz a autora, em síntese, ser a legítima possuidora de glebas de terras PARTICULARES localizadas no Setor Habitacional Dom Bosco – Região Administrativa do Lago Sul, Brasília-DF, com área de 60 hectares e 5 ares. Acrescenta que sua posse é mansa e pacífica, e vem sendo exercido por seus antecessores - Balbino de Souza Vasconcelos, Valentina de Souza e Silva, Ângela Beatriz de Assis (a empreendedora do condomínio), desde o ano de 1919.

Que a autora iniciou um parcelamento no imóvel. Mencionado parcelamento foi aprovado por força da LC 341 de 15/12/2000.

Porém o Ofício PROURB nº 2164/2001, da Promotoria de Justiça de Defesa do Ordem Urbanística, requisitou que o Administrador Regional do Lago Sul adotasse medidas pertinentes ao condomínio IRREGULAR Condomínio Pousada das Andorinhas. Ainda, na data de ajuizamento da ação (20/09/2001) a Terracap, a SIV-SOLO e a Administração Regional do Lago Sul mobilizaram uma operação para derrubada das cercas que protegem o condomínio autor.





Aponta que mencionada operação bem como os demais atos de turbacão da posse da autora são ilegais, temerários e abusivos, devendo ser rechaçados pela Justiça.

Requeru a concessão de liminar a fim de proibir os réus de turbarem a posse da Autora, mantendo-se as coisas no estado em que se encontram. No mérito requer a confirmação da liminar, determinando que os réus não turbem a posse da autora, mantendo-se as coisas no estado em que se encontram.

A inicial veio acompanhada de documentos.

Decisão de fls. 125 concedeu liminar, a fim de suspender a derrubada das cercas do condomínio.

Devidamente citada, a TERRACAP apresentou CONTESTAÇÃO de fls. 134/139, com documentos. Apontou a preliminar de ilegitimidade passiva. No mérito pugnou pela improcedência do pedido. Indicou que o imóvel é público, da propriedade da Terracap, conforme escrituras juntadas. Que a ocupação dos autores é irregular, tendo em vista que não existe posse sobre imóvel público. Em sede eventual aponta que, mesmo que a LC 341/2000 tenha criado condições para a regularização, houve esbulho de parte de imóvel público pelo autor. Ainda pediu proteção possessória para a Terracap, em face da natureza dúplice das ações possessórias e a condenação da autora no pagamento de taxa de ocupação.

Devidamente citado, o Distrito Federal apresentou contestação de fls. 153/159, com documentos. Alegou a preliminar de ausência de interesse jurídico, ante a inadequação da via. No mérito pugnou pela improcedência do pedido. Indicou que a autora não detém as autorizações exigidas na legislação distrital relativas ao direito de construir, malgrado haja aprovação do projeto urbanístico. Que não há qualquer ato de turbacão por parte do requerido.

Manifestação do Ministério Público em que apontou a preliminar de ausência da capacidade processual. No mérito indicou que o legislador local não tem poder para regularizar loteamentos clandestino, à luz da Lei Federal 6766/79. Que o projeto de parcelamento não obteve aprovação prévia, o loteamento não cumpre os requisitos urbanísticos exigidos em lei, e está localizado em terra desapropriadas em comum, ou seja não há definição de onde se situa o imóvel público e onde se situa o imóvel particular.

Acrescentou que o MP ajuizou ação civil pública 2000.01.1.041933-4 para o cancelamento das matrículas 16.262, do cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis, ante sua duplicidade em relação à Matrícula 55.456 do 2º RI-DF. Que a Secretaria de Assuntos Fundiários do DF informou que o condomínio Pousada das Andorinhas nunca foi objeto de estudos visando sua regularização, sua inclusão na LC 341/2000 foi feita em virtude de emenda substitutiva da Câmara Distrital ao projeto de lei originário do

Incluído na Pauta: 23/02/2015

2/29

Último andamento: 23/02/2015 - DETERMINADA PUBLICACAO NO DJE - PAUTA DO DIA - 23022015





Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal

Governo do DF. Em conclusão pugnou pela improcedência do pedido. Fls. 172/183 com documentos.

Réplica com documentos (e requerimento), em que o autor reitera a inicial e rechaça o pedido de proteção possessória apresentada pela Terracap, fls. 266/368.

Houve vários requerimentos e manifestações no curso dos autos.

Decisão de fls. 847/848 refutou as preliminares de ilegitimidade passiva, de ausência de interesse processual e de ilegitimidade ativa. Ainda, fixou os pontos controvertidos e determinou a realização de perícia.

Despacho de fls. 904 indeferiu o pedido de fls. 849/881, determinou a expedição de mandado de constatação e determinou que o autor não edificasse no imóvel.

Cópia da Sentença dos autos 2001.011.014493-5, VRP, que determinou a anulação de alguns registros realizados na matrícula 16262, do 2º Ofício de Imóveis do DF. Com trânsito em julgado. Fl. 1043/1104 e 1110/1187

Decisão de fls. 1307/1309 declinou o feito para a VMADUF.

Cópia da decisão que substituiu o perito, proferida no incidente 2008.01.1.064667-5, 1323/1325.

Laudo pericial nas fls. 1434 /1548. Manifestação da autora em relação ao laudo, com parecer do assistente técnico, nas fls. 1551/1680. Manifestação da Terracap fl. 1681/1687. Manifestação do DF nas fls. 1693/1694.

Laudo suplementar nas fls. 1708/1721. Parecer técnico do MP fl. 1729/1734. Nova manifestação das partes nas fls. seguintes.

Novos esclarecimentos do perito fl. 1760/1767.

Decisão de fl. 1783/1784 indicou a semelhante do feito com a ACP 2000.01.1.041933-4 e determinou apensamento de outros processos.

Alegações finais da Terracap fl. 1796/1800 e 1840/1841MP 1804/1806, da autora fl. 1820/1839.

Encontram-se apenas as seguintes ações: 2001.01.10.86382-3-interdito proibitório,
2001.01.1.099679-4-Manutenção Posse, 1999.01.1.030892-6-oposição,
1999.01.1.030880-4-interdito proibitório, 2003.01.1.038795-8-oposição,
2008.01.1.064667-5-suspeição do perito.

Incluído na Pauta: 23/02/2015

3/29

Último andamento: 23/02/2015 - DETERMINADA PUBLICACAO NO DJE - PAUTA DO DIA - 23022015





Houve instrução comum das ações, tendo em vista serem conexas.

É o relatório.

RELATÓRIO DA OPOSIÇÃO

REINALDO MARTINS DOS SANTOS E, sua mulher, **ADRIANA MEDEIROS DE ARAÚJO** ofereceram oposição contra **CONDOMÍNIO POUSADA DAS ANDORINHAS, DISTRITO FEDERAL E TERRACAP-COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA**, autos 2003.01.1.038795-8, ajuizado em 16/05/2003.

Alegam os oponentes que o imóvel litigioso discutido pelas partes, no Interdito Possessório nº 2001.01.1.086.382-3, lhe pertence, já que é proprietário e possuidor de glebas de terras constante da Fazenda Paranoá-DF, com extensão de 79 ha (setenta e nove hectares), áreas dessa cercada. Que, por ocasião da interposição da ação, os requerentes já exerciam a posse mansa e pacífica sobre o imóvel há mais de 35 (trinta e cinco) anos. Que há outros feitos em que as partes litigam.

Em conclusão indica que deverá ser resguardada a proteção possessória de **REINALDO** e **ADRIANA**, com o julgamento de procedência do pedido e consequente restituição da gleba. A inicial veio acompanhada de documentos.

CONDOMÍNIO POUSADA DAS ANDORINHAS, citado, ofereceu contestação às fls. 224/242, com documentos. Preliminarmente indica que a questão já foi julgada em outro feito, devendo a oposição ser extinta liminarmente. No mérito Argumentou que já ocupam a gleba em litígio por seus sucessores, inclusive pela empreendedora **Ângela Beatriz de Assis**, e por si há muitos anos. Que detém a propriedade e a posse sobre 60 hectares e 05 ares em terras comum, na Fazenda Paranoá, inserida no quinhão da falecida **Valentina de Sousa e Silva**, devidamente lançada na Matrícula 16.262, do 2º Registro de Imóveis-DF. Ainda, em pedido contraposto, pediu a proteção possessória sobre o imóvel que se diz proprietária e possuidora.

Devidamente citado, o **DISTRITO FEDERAL** apresentou contestação de fls. 323/330, com documentos. Indica as preliminares de inadequação da via e de impossibilidade jurídica do pedido. No mérito pugnou pela improcedência do pedido. Indicou que o imóvel é público, da propriedade da Terracap. Que a oponente não tem posse nem propriedade sobre o imóvel. Assim pediu pela extinção do feito ou pela improcedência.

Réplica nas fls. 340/345.

Devidamente citada, a **TERRACAP** apresentou contestação de fls. 359/384. Pugnou pela improcedência do pedido. Indicou que o imóvel é público, da propriedade da Terracap, conforme registro no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, no livro n. 02, de Registro Geral n. R.1/55456. Acrescenta que não pode haver posse de

Incluído na Pauta: 23/02/2015 4/29
Último andamento: 23/02/2015 - DETERMINADA PUBLICAÇÃO NO DJE - PAUTA DO DIA - 23022015





particulares sobre imóvel público. Que o pleito possessório dos particulares não pode ser acolhido. Que a ocupação dos autores é irregular, tendo em vista que não existe posse sobre imóvel público. Ainda pediu proteção possessória para a Terracap, em face da natureza dúplice das ações possessórias.

Parecer do Ministério Público nas fls. 387/392, com documentos.

Réplica nas fls. 448/451.

Parecer do MP nas fls. 454/456

Os autos foram declinados para essa VMADUF em decisão de fls. 465/466.

Despacho de fls502 determinou que as partes juntassem os “títulos que porventura ostentem, ligando-os por todos os seus eventuais elos intermediários à propriedade particular de onde emanam, relativa a terras não desapropriadas”.

As partes juntaram seus títulos nas fls. 50/524.

Encontram-se apenas as seguintes ações: 2001.01.10.86382-3-interdito proibitório,
2001.01.1.099679-4-Manutenção Posse, 1999.01.1.030892-6-oposição,
1999.01.1.030880-4-interdito proibitório, 2003.01.1.038795-8-oposição,
2008.01.1.064667-5-suspeição do perito.

Houve instrução comum das ações, tendo em vista serem conexas.

É o relatório da oposição.

DECIDO.

As preliminares já foram enfrentadas e repelidas pela decisão de fls. 847/848.

Sendo certo que trata-se de demanda possessória. Nesse tipo de ação resta caracterizada a legitimidade da parte pela simples alegação de que detém a posse de determinado imóvel e que a parte contrária promove atos de turbação. Isso porque a constatação da existência ou não da posse, bem como da ocorrência ou não de atos de turbação, referem-se a outro ponto da ação, não se ligando à ideia de legitimidade das partes.

Assim, **reconheço a legitimidade das partes** na presente ação possessória. Cabendo o exame das provas para aferir da existência ou não da posse, bem como da existência ou não dos atos de turbação.





Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal

De outra banda, também **não há se falar em carência da ação**, vez que as partes deduziram pretensão possessória relativamente á imóvel que se dizem possuidores. Nessa situação há, em exame formal, interesse processual no prosseguimento do feito.

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação. Passo ao mérito.

Tratam-se de ações possessórias relativamente ao imóvel localizado no Setor Habitacional Dom Bosco – Região Administrativa do Lago Sul, em que se discute a posse, a natureza do imóvel, se público ou particular, entre outras questões.

São muitas ações que discutem a causa. Há os processos anexos que são alvo de julgamento simultâneo por esse Juízo. Há ainda outras ações e questões externas que guardam relação com a presente lide.

Cediço que há uma ação demarcatória autos nº 2725/91 movida pela Terracap em face de Aristides Ribeiro de Almeida e outros, em curso nesta VMADUF, que tratou da demarcação do imóvel conhecido como Fazenda Paranoá, objeto de registro em duplicidade.

Argumentou-se que a Transcrição nº 2.239 do 1º Registro de Imóveis do Distrito Federal gerou a matrícula 55.456 do 2º Registro de Imóveis do Distrito Federal (que trata da desapropriação levada a efeito pela NOVACAP, sucedida pela Terracap). Porém a Matrícula 16.262 do 2º Registro de Imóveis do Distrito Federal (que indica domínio particular sobre o imóvel) também se refere ao imóvel descrito na Transcrição nº 2.239 do 1º RI-DF.

O feito teve longo trâmite. Iniciou em fevereiro de 1991 e sobreveio-lhe sentença em agosto de 2014. No decorrer desses anos houve inúmeras diligências para a citação das inúmeras pessoas que compunham o polo passivos, expedição de ofícios e intimações - proferimento de decisões, atos de instrução, inclusive realizou-se perícia.

Havia grande esperança de que tal ação resolvesse de vez os problemas relacionados à duplicidade de matrícula, definição dos extremos de cada imóvel, identificação dos proprietários e demais questões relacionadas à demarcatória.

Porém, após exame metucioso de tudo quanto se produziu. A sentença houve por bem anular a perícia realizada nos autos e extinguir o feito sem julgamento do mérito, nos termos do art. 267, VI, do CPC. Confira-se:

“Vê-se, pois, que os autos que se arrastam desde a distante distribuição em 20/02/1991. E se não bastassem as inúmeras questões de forma que estão a exigir regularização, ainda enfrenta nulidade processual insuperável no tocante à prova pericial produzida sem reverência ao contraditório, somando-se a isto, ainda, defeito de postulação por não ter sido incluídos os confinantes do prédio a demarcar no pólo passivo.

Incluído na Pauta: 23/02/2015

6/29

Último andamento: 23/02/2015 - DETERMINADA PUBLICACAO NO DJE - PAUTA DO DIA - 23022015





Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal

Logo, não se mostra oportuna e producente qualquer empreitada visando o aproveitamento dos atos do processo até então produzidos, diante de tamanhos ônus e esforços necessários, alguns até inteiramente inglórios, como os que dizem respeito à superação da nulidade da prova pericial ou à emenda tardia para florescer condição formal inerente ao exercício do direito de ação. É manifesta a ilegitimidade passiva do condômino para responder ao pedido de demarcação, devendo a pretensão de tal estirpe ser endereçada ao confinante. A circunstância da lei determinar a citação do condômino é o para atuar na qualidade de interessado, não necessariamente réu, podendo até mesmo agir como se fosse litisconsorte ativo, eis que o seu interesse jurídico coincide com o interesse do autor, situação que não se verifica em face do confinante.

As condições da ação constituem questões de ordem pública e, por isso, podem e devem ser reconhecidas pelo juiz, até mesmo ex officio.

Diante do exposto, com fundamento nos arts. 3º, 267, VI e 295, II do CPC, reconheço de ofício a nulidade da prova pericial produzida em desalinho com o princípio constitucional do contraditório, bem assim reconheço a situação de ilegitimidade passiva, pelo que então declaro a nulidade da prova e decreto a extinção do processo sem exame de mérito”.

Também existe uma ação civil pública anulatória de matrícula, autos 2000.01.1.041933-4, em curso na Vara de Registros Públicos, em que o Ministério Público requereu a anulação da matrícula nº 16.262 do 2º RI/DF, ao argumento de tratar-se de duplicidade de registro.

Mencionado feito ainda não foi sentenciado. Inclusive encontra-se sobrestado aguardando o resultado da perícia realizada nos autos demarcatória nº 2725/91, como indica a comunicação daquele juízo, realizada em julho de 2014:

De ordem do(a) MM(a). Juiz(a) de Direito desta Vara de Registros Públicos do DF, em resposta ao ofício nº 54/2014, informo a Vossa Senhoria que os feitos 41933-4/00 e 30988-0/00 ainda não foram sentenciados, tendo o Ministério Público oficiado pelo sobrestamento da ação 41933-4/00 até a homologação da perícia realizada nos autos do processo 2725/91, e solicito informações quanto à eventual homologação da prova pericial produzida nos autos 2725/91.

Como indicado, a sentença na ação demarcatória nº 2725/91 anulou a perícia e extinguiu o feito por ilegitimidade passiva. Nessa situação, a ACP 2000.01.1.041933-4 provavelmente irá retomar o seu curso, podendo determinar a realização de perícia para a definição da questão relativa às matrículas.

Certo é que não existe perícia na ação demarcatória (uma vez que foi anulada), que a atual ação demarcatória não vai resolver a questão (em virtude da sentença extintiva), que ainda não houve perícia na ação civil pública, que todas as ações relativas à questão são extremamente complexas e demorada, com prazo superior a 10 anos de tramitação.

Diante desse quadro, mostra-se essencial resolver a questão possessória, a partir da instrução e dos limites próprios da presente ação.

Aduz o **CONDOMÍNIO**, em síntese, ser a legítima possuidora de glebas de terras PARTICULARES com área de 60 hectares e 5 ares. Acrescenta que sua posse é mansa e pacífica, e vem sendo exercido por seus antecessores - Balbino de Souza Vasconcelos, Incluído na Pauta: 23/02/2015 7/29
Último andamento: 23/02/2015 - DETERMINADA PUBLICACAO NO DJE - PAUTA DO DIA - 23022015





Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal

Valentina de Souza e Silva, Ângela Beatriz de Assis (a empreendedora do condomínio), desde o ano de 1919. Ainda que a autora iniciou um parcelamento no imóvel. Mencionado parcelamento foi aprovado por força da LC 341 de 15/12/2000.

a **TERRACAP**, Alega que o imóvel litigioso discutido pelas partes, no Interdito Possessório nº 1999.01.1.030880-4, lhe pertence, conforme registro no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, no livro n. 02, de Registro Geral n. R.1/55456. Acrescenta que não pode haver posse de particulares sobre imóvel público.

REINALDO MARTINS DOS SANTOS E, sua mulher, **ADRIANA MEDEIRO DE ARAÚJO**, em sede de **OPOSIÇÃO**, aduzem, em síntese, serem a legítimos possuidores de glebas de terras constante da Fazenda Paranoá-DF, com extensão de 79 ha (setenta e nove hectares), áreas essa cercada. Que, por ocasião da interposição da ação, os requerentes já exerciam a posse mansa e pacífica sobre o imóvel há mais de 35 (trinta e cinco) anos.

NATUREZA DO IMÓVEL

Examino a questão relativa a natureza pública ou privada da terra em que se situação o imóvel alvo da lide.

Inicialmente, verifico que o TJDF reconheceu a inconstitucionalidade da Lei Complementar 341/2000 na ADI 2006.00.2.003724-7. Por maioria, entendeu-se que a LC continha vício material, vez que o legislativo local não pode regularizar parcelamento sem observar as exigências do Plano Diretor, confira-se:

Órgão	Conselho Especial
Classe	ADI – AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE
Num. Prc	2006.00.2.003724-7
Requere	PROCURADOR-GERAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL
Relator	Des. SÉRGIO BITTENCOURT

São materialmente inconstitucionais leis complementares distritais que disponham sobre a regularização de condomínios horizontais sem a necessária observância do que dispõe o plano diretor local – PDL, este elaborado com estrita observância ao plano de ordenamento territorial do Distrito Federal – PDOT.

O Distrito Federal manejou Recurso Extraordinário, que encontra-se pendente de julgamento:

Processo :	REX	2006	00	2	003724-7
	0003724-36.2006.807.0000 (Res.65 - CNJ)				
Classe :	Recurso Extraordinário				
Origem :	ADI 2006 00 2 003724-7 LEI COMPLEMENTAR DISTRITAL 341, DE 15/12/2000.				
14/01/2010					
15:56:40	<u>RECEBIMENTO DE INFORMAÇÕES</u>				

Incluído na Pauta: 23/02/2015

8/29

Último andamento: 23/02/2015 - DETERMINADA PUBLICAÇÃO NO DJE - PAUTA DO DIA - 23022015





Observação: REMETIDO AO STF APENSADO AO PROCESSO
Nº 2007002006486-7

Percebe-se que a legislação que apontava pela regularidade do imóvel para fins da realização de parcelamento foi afastada pelo TJDFT. Nessa situação, mister examinar de modo meticuloso a natureza do imóvel, se público ou privado, se regular ou irregular, a quem pertence, seus limites.

DA PERÍCIA REALIZADA NOS AUTOS

O laudo pericial foi extremamente detalhado, contendo mais de 100 páginas, entre relatórios, conclusões, documentos, respostas a quesitos originais e suplementares.

Mostra-se necessário fazer um resumo das principais conclusões havidas na pericia.

Descrição dos títulos discutidos em juízo(fl.1455/1461):

6.1.3 - Parte da área reivindicada pelo Condomínio Pousada das Andorinhas está apoiada em títulos contestados e/ou inconsistentes. (fl. 1455)

O denominado "Condomínio Pousada das Andorinhas", pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 73.383.028/0001-29 (Anexo 27) de acordo com a "Escritura Pública Declaratória de Direitos, Obrigações e Utilização de Área Rural em Condomínio e outras Avenças", (Anexo 28) lavrada no livro 1.528, folhas 65v/66v, do Cartório do 1º Ofício de Notas do DF, e que tem como seus representantes a Sra. Ângela Beatriz de Assis e o Sr. José Cleiton Pinheiro Monteiro e sua mulher Maria Célia Souza Monteiro, é constituído por duas glebas, ambas localizadas no interior do perímetro descrito no "caput" da Matrícula nº 16.262, do 2º Ofício do Registro de Imóveis do DF, da forma que se segue: a) 1ª Gleba: uma área de terras em comum, com 02ha02a00ca, conforme Registro nº 66, da Matrícula nº 16.262 (R-66/16.262); b) 2ª Gleba: uma área de terras em comum, com 02ha00a00a, conforme Registro nº 37, da Matrícula nº 16.262 (R-37/16.262) As duas glebas, portanto, totalizam uma área correspondente a 4ha02a00ca (quatro hectares e dois ares).

Citados representantes sustentam ainda as suas reivindicações apoiadas em outro título registral complementar àqueles listados acima, conforme descrito a seguir: c) Parte de terras, em comum, com 20ha00a02ca, objeto do Registro nº 94, da Matrícula nº 16.262 (R-94/16.262) aberta no 2º Ofício do Registro de Imóveis do DF. Citado registro (R-94/16.262) possui a seguinte observação: Obs.: De acordo com a mencionada Escritura de re-ratificação e com a Petição, a Compradora declarou ter pleno conhecimento da Ação Cautelar nº 38036/93 (Ação Anulatório de Escritura Pública de Compra e Venda, cumulada com Cancelamento de Registro imobiliário) oriundo da 3ª Vara Cível de Brasília-DF." Cabe esclarecer que este título não foi descrito no ato de criação do condomínio

Além desses três registros: R-66, R-37 e R-94, todos da já mencionada Matrícula nº 16.262, os representantes do condomínio Autor apresentaram ainda dois títulos





Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal

aquisitivos, que não foram levados registro: d) Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 06/10/95, no Tabelionato 2º de Notas da Comarca de Luziânia/GO (Anexo 29), de uma parte de terras, em comum, situada na Fazenda Paranauá, com 16,50 hectares, a ser retirada de uma área maior de 35,483 alqueires, em que figura como transmitente AMARÍLIO PACIELLO, e como adquirente, ANGELA BEATRIZ DE ASSIS. e) Escritura de Compra e Venda lavrada em 18/09/95, no Cartório do 2º Ofício de Notas da Comarca de Padre Bernardo/GO (Anexo 30), onde figura como outorgante vendedor ITAMAR DE SOUZA GAMA e como outorgada compradora ANGELA BEATRIZ DE ASSIS, de uma parte de terras, no imóvel denominado PARANOÁ, localizado no DF, com área de 20,00 hectares

Registro nº 94 da Matrícula 16.262. Esse registro tem como origem a Escritura de Compra e Venda lavrada em 28/11/92, no Tabelionato 2º de Notas, Protestos, Registros de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos, da Comarca de Cavalcante/GO. Este registro, por sua vez, invoca o Registro nº 82, dessa mesma matrícula, como origem do registro, por sua vez, será fácil verificar que este quinhão havido por Dionísia de Souza Vasconcelos, por herança de sua mãe, Maria das Dores de Souza, que deu origem à Transcrição nº 5.588 (Anexo 18), já havia sido transmitido, integralmente, para a NOVACAP, por força da Escritura de desapropriação amigável firmada em 16/06/1964 (Anexo 15), portanto cerca de 28 anos antes da Escritura de Compra e Venda, invocada pelo Condomínio Autor, ser lavrada na Comarca de Cavalcante.

ii) Escrituras de Compra e Venda lavradas no 2º Ofício de Notas de Luziânia/GO. (...) Examinando as transcrições dos herdeiros e meeiras do quinhão havido por Valentina de Souza e Silva, suas averbações e todos os registros da Matrícula nº 16.262, até a data de 25/02/2009, não foi possível localizar o transmitente AMARÍLIO PACIELLO, como detentor de qualquer porção de terras neste quinhão. Nem mesmo ITAMAR DE SOUZA GAMA, que aparece na citada Escritura Pública de Compra e Venda como vendedor primitivo dessa porção de terras para AMARÍLIO PACIELLO, foi localizado nas Transcrições, Registros, Averbações e Matrículas mencionadas.

6.2 - Áreas reivindicadas sem matrículas (f. 1458).

6.2.1 - Área reivindicada por Reinaldo Martins dos Santos. - A área reivindicada por Reinaldo Martins dos Santos (Processo 2003.01.1.038795- 8/0posição) é composta de duas posses, que alega serem contíguas, sendo a primeira com área de 79,0779 hectares e a outra com 34,0000 hectares, totalizando uma área equivalente a 113,0779 hectares, no interior do perímetro descritivo da Mat. 12.262, do 2º Ofício do Registro de Imóveis do DF. (...) O Perito não localizou, nos autos principais, nenhum documento anexado por Reinaldo Martins dos Santos, que permitisse a reconstituição do polígono reivindicado por ele.

6.2.2 - Área reivindicada por Mauri Carlos de Souza Pias. - A área reivindicada por Mauri Carlos de Sousa Pias, declarada como tendo 5,00 hectares em sua inicial (fl. 03, do Processo 2001.01.1.099679-4 / Manutenção de Posse), apresentando como Autor "Mauri Carlos de Sousa Pias e outros", e como Réu o "Condomínio Pousada das Andorinhas") carece de uma descrição imobiliária precisa. A documentação acostada aos autos não permitiu a sua reconstituição em campo, de forma inequívoca. A sua

Incluído na Pauta: 23/02/2015

10/29

Último andamento: 23/02/2015 - DETERMINADA PUBLICACAO NO DJE - PAUTA DO DIA
- 23022015



condição de "posse por simples ocupação", sem que fosse acostado aos autos qualquer documento com a sua descrição, impossibilita a sua representação cartográfica com o rigor necessário ao seu posicionamento em relação às outras áreas reivindicadas pelas partes".

Conclusões do senhor perito no primeiro laudo pericial (Fls. 62/1467):

"8.1 - Os "direitos reais" da Matrícula nº 55.456 foram criados em 11/09/1964. A já mencionada "Escritura de desapropriação amigável" (Anexo nº 15) foi celebrada na data de 16 de junho 1964 entre a Novacap, na condição de outorgada e tendo como outorgantes expropriados as seguintes pessoas: José de Souza Vasconcelos, e sua mulher Antônia de Sousa e Silva; Benedita de Souza Vasconcelos; Sebastião de Souza Vasconcelos; Dionísia de Souza Vasconcelos, e seu marido Ranulfo de Souza e Silva; e Antonio de Souza Vasconcelos. Em 11 de setembro do mesmo ano, portanto 84 dias após a celebração deste documento, o mesmo foi apresentado ao Cartório de Registro de Imóveis de Brasília/DF, resultando na Transcrição nº 2.239, lavrada à folha 31, do livro 3B daquela serventia, hoje exercida pelo Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do DF. A lavratura desta Transcrição-nº2.239 inaugurou os direitos reais sobre a porção de terras, descrita detalhadamente, na mencionada "Escritura de desapropriação amigável", que corresponde à Matrícula nº 55.456. Dessa forma, ainda que a Matrícula nº 16.262 tenha sido aberta junto ao Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do DF em 12 de setembro de 1980, portanto 12 anos, três meses e quatro dias antes da abertura da Matrícula nº 55.456, essa condição não assegura a sua antiguidade sobre essa última, visto que os direitos reais sobre a porção de terras descrita no caput das matrículas litigantes, já pertenciam à Terracap, sucessora da Novacap, desde 11 de setembro de 1964, portanto com uma precedência, de 16 (dezesesseis) anos". (1462/1463).

8.2 - A matrícula nº 16.262 fere o Princípio da (Unitariedade) Correspondência da LRP. Consagrado no artigo 176, da lei do Registro Público - IRP, este princípio estabelece que "um imóvel não pode ser matriculado mais de uma vez, e que a todo imóvel deve corresponder uma única matrícula". Se considerarmos apenas as respectivas descrições imobiliárias, e o raciocínio desenvolvido no item 8.1 anterior, vamos concluir que a matrícula nº 16.262 foi aberta em duplicidade à matrícula nº 55.456. Como demonstrado no item 6.2 deste laudo, a superposição é total, com absoluta coincidência.

8.3 - As terras reivindicadas pelo Condomínio Autor estão localizadas integralmente no quinhão originalmente pertencente à Valentina de Sousa e Silva. O quinhão de terras havido por Valentina de Souza e Silva, em decorrência da já citada divisória judicial da Fazenda Paranauá, em 1919, teve a sua especialização já contemplada na Transcrição nº 1.997, lavrada em 21 de outubro de 1924, que registra a transferência deste quinhão para Sebastião de Souza e Silva. Essa descrição tabular vai se reproduzir em todas as outras transcrições e matrículas que a tiveram como origem: Transcrição nº 2.239, Matrícula nº 16.262 e Matrícula nº 55.456. (...) a área reivindicada pelo Condomínio Pousada das Andorinhas encontra-se quase que completamente encravado no interior do quinhão havido por Valentina.

8.4 - As terras desapropriadas pela Novacap, que deram origem à matrícula nº 55.456, não contemplaram a totalidade das terras havidas por Valentina de Sousa e Silva, Margarida de Sousa e Silva e Geraldo de Sousa e Silva, na divisão judicial de 1919. As terras que deram origem à essa matrícula foram havidas em decorrência de uma desapropriação amigável promovida pela Novacap e os herdeiros de Balbino de Sousa e Silva (ou Vasconcelos). Da lista de herdeiros contemplados na divisão do espólio de Balbino, três deles não se envolveram nessa

Incluído na Pauta: 23/02/2015

11/29

Último andamento: 23/02/2015 - DETERMINADA PUBLICACAO NO DJE - PAUTA DO DIA

- 23022015





Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal

desapropriação amigável: Virgínio de Sousa Vasconcelos, proprietário das terras descritas nas Transcrições nº 4.627 e nº 4.628; Diolino de Sousa Vasconcelos, proprietário das terras descritas nas Transcrições nº 5.584 e nº 5.590; e Clarindo de Souza Vasconcelos, proprietário das terras descritas nas transcrições de nº 6118 e 6119.

8.5 - *A área de 62,5402 ha, reivindicada pelo Condomínio Pousada das Andorinhas, não corresponde aos títulos que ingressaram na matrícula 16.262. Conforme já exposto no item 6.1.3 deste Laudo Pericial, as terras reivindicadas pelo condomínio Autor ficam reduzidas à 4,0002 ha, se considerarmos apenas os títulos não contestados, que ingressaram na Matrícula 16.262.*

8.6 - *A Escritura de Desapropriação Amigável, que deu origem à abertura da Matrícula nº 55.456, não contemplou a totalidade das terras do quinhão havido por Valentina de Sousa e Silva. Todo o espólio de Balbino de Souza Vasconcelos, oriundo da Transcrição nº 2.160, foi inventariado e partilhado entre seus herdeiros sob a forma de valores monetários vigentes à época. Esses valores monetários foram transformados em percentuais, que possibilitaram a dedução dos valores expressos alqueires ou hectares, dos respectivos quinhões herdados por cada um desses herdeiros. Esse tipo de partilha permite que se tenha a dimensão da parte que cabe a cada um dos herdeiros, mas não permite que se tenha a sua localização e muito menos a sua forma. A consequência disso é que todas as terras transferidas para os seus herdeiros, foram efetuadas na condição de terras em comum, sem que os seus limites certos fossem conhecidos. A NOVACAP, ao desapropriar as terras dos cinco herdeiros de Balbino, incorporou em seu patrimônio 572,2379 ha de terras em comum. Ainda que a área total resultante dessa desapropriação amigável seja superior à área total do quinhão de Valentina, equivalente a 527,7199 ha, não há como afirmar que toda essa área vinda desse quinhão, esteja contida no território desapropriado. A Escritura de Desapropriação Amigável contemplou terras dos quinhões de Valentina de Sousa e Silva, mas também dos quinhões havidos por Margarida de Sousa e Silva e por Geraldo de Sousa e Silva. Somente uma ação demarcatória, combinada com uma divisória, das terras envolvidas nessa ação desapropriatória, poderá dirimir completamente as dúvidas existentes sobre os limites das terras havidas pelos diversos condôminos primitivos e seus sucessores.*

8.7 - *Não há como afirmar que a totalidade das terras do quinhão havido por Valentina, encontra-se sobre domínio público*

8.8 - *É impossível delimitar a área total real, correspondente à Matrícula nº 55.456, sem que se faça uma demarcatória conjunta com as outras matrículas lindeiras. (...) as terras do quinhão havido por Valentina de Sousa e Silva, desde a sua gênese decorrente da divisão judicial em 1919, até a abertura da Matrícula 55.456, em 1992, produziram documentos cartoriais eivados por erros, que só se multiplicaram, em todo este período.*

Evidentemente a área da Matrícula nº 55.456 contempla terras de outros quinhões (Margarida e Geraldo) mas a sua especialização, descrita no caput da matrícula, descreve a poligonal que envolve somente o quinhão de Valentina. (...) Nenhuma dessas glebas foi desapropriada na totalidade. Isso significa que em todas elas existe comunhão na dominialidade das terras. A expressão "desapropriado em comum", adotada pela TERRACAP em alguns dos seus documentos, embora incorreta no entender deste Perito, denota a existência de verdadeiros "condomínios pró indiviso". (...) A única forma de acabar com essa comunhão é promovendo uma divisão/demarcação judicial de cada um desses condomínios, de forma simultânea. Essa condição de simultaneidade se impõe na medida em todas as mencionadas glebas possuem divisas comuns.

Após o perito apresentar o laudo, houve impugnação pelas partes, Destacando-se a impugnação da autora de páginas 1551/1598, acrescida de documentos (1595/1579), em que faz apontamentos de erros e omissões (relativamente a não anulação do R.94/1626 e sobre a origem da duplicidade de matrículas), bem como transcreve o laudo pericial realizado pelo Perito Eng. Carlos Augusto Álvares da Silva Campos no bojo da ação demarcatória 2725/91:

Incluído na Pauta: 23/02/2015

12/29

Último andamento: 23/02/2015 - DETERMINADA PUBLICACAO NO DJE - PAUTA DO DIA

- 23022015





Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal

Quesito nº 02 - Se o Sr. Perito pode confirmar que não há descrição registral que permita a perfeita localização e descrição da poligonal da área requerida, e como afirma ao final que as coordenadas obtidas por levantamento em campo durante a realização da diligência de campo, foram seguindo indicação do representante do Condomínio, ou seja, não se tem garantia de que realmente represente uma ocupação antiga ou recente?

Resposta : Sim. Na resposta ao Quesito nº 02 do i. Juiz Carlos Divino V. Rodrigues este Perito já havia externado este entendimento.

Quesito nº 5 - Em complemento ao Quesito 12 do CONDOMÍNIO, se o perito pode informar se no despacho assinado pelo advogado Roberto Lousada consta expressamente informação ou declaração de que Ângela Beatriz de Assis é a legítima proprietária de terras que está protegida pela nos autos do Interdito Proibitório nº 86.382-3/01?

Resposta : O despacho do advogado Roberto Louzada, acostado às fls. 97/108 dos autos, foi elaborado em 04/06/1998, decorrente do pedido de regularização de condomínio horizontal, com área de 60,055 hectares, apresentado pela empreendedora do Condomínio Pousada das Andorinhas - Ângela Beatriz de Assis - junto ao GDF. Citado pedido foi encaminhado sucessivamente ao IPDF (...) Ele afirma, à fl. 99 dos autos (primeiro parágrafo, após discorrer sobre as diversas tramitações do requerimento em análise) que " ... a Sra. ANGELA BEATRIZ DE ASSIS é proprietária de determinadas parcelas de terras na área onde se pretende instalar o Condomínio "Pousada das Andorinhas" ou seja, Fazenda Paranoá." Mas adiante, no mesmo documento, no quarto parágrafo da fl. 100 dos autos, ele faz o seguinte comentário: " Aliás, é até desnecessário enveredar-se sobre esta pugna, porquanto a própria seção técnica desta empresa pública ... reconhece ser a Senhora Ângela Beatriz de Assis proprietária de 02 hectares, 02 ares, 00 centiares na Fazenda Paranoá." (...) portanto, da leitura deste documento é possível verificar que o advogado Roberto Louzada entende que a Sra. Ângela Beatriz de Assis é legítima proprietária de terras na Fazenda Paranoá, mas sem precisar a sua dimensão e a sua localização, tarefa essa que ele atribui como de competência da área técnica da Terracap.

Houve nova impugnação da parte autora às respostas do perito oficial, fl. 1741/1747. Na seqüência, o perito respondeu em segundo laudo suplementar, fl. 1760/1767:

2.1 O registro imobiliário nº R.94/16.262 (...) Esse mesmo argumento foi invocado quando da primeira contestação, apresentada pelo Condomínio Autor, ao Laudo Pericial. Na oportunidade o Patrono da parte Autora afirmou que o Laudo Pericial ignorou o R.94/16.262 ao computar a área total reivindicada pelo Condomínio Pousada das Andorinhas, reduzindo-a à apenas 4,00 ha. (...) Por outro lado, cumpre ressaltar que este registro R-94/16.262, não foi descrito no ato de criação do condomínio Autor (documento intitulado "Escritura Pública Declaratório de Direitos, Obrigações e Utilização de Área Rural em Condomínio e outras A venças", correspondente ao Anexo 28 do Laudo Pericial (fls. 1.536/1.537). Esta informação consta do segundo parágrafo do item 6.1.3-c do Laudo Pericial (fls. 1.455/1.456).

2.2 Do vício na descrição dos limites e confrontações da Escritura Pública de Desapropriação Amigável (...) Semelhante ao item anterior, o causídico da parte Autora insiste em retornar à um tema já esclarecido pelo Laudo Pericial e também pelo documento que produzi em resposta à sua contestação. Para demonstrar esta minha percepção vou reproduzir o primeiro quesito adicional apresentado pelo condomínio Autor (fls. 1.711/1.712), quando do seu primeiro pedido de impugnação ao Laudo Pericial, acompanhado da minha resposta:

Quesito nº01 - (...) Resposta: A resposta a este quesito adicional pode ser obtido pela leitura dos subitens 4.1 e 5.1, ambos do meu primeiro laudo

Quesito nº 02 (...)Resposta: A resposta a este quesito adicional pode ser obtido pela leitura dos subitens 5.1.iii) do laudo pericial.

DA DEFINIÇÃO DAS POSSES DOS IMÓVEIS

Incluído na Pauta: 23/02/2015

14/29

Último andamento: 23/02/2015 - DETERMINADA PUBLICACAO NO DJE - PAUTA DO DIA - 23022015





A presente ação tem natureza possessória e foi iniciada sob a égide do Código Civil de 1916. Os limites próprios das ações possessórias não admitem a definição de domínio ou a redefinição demarcatória do imóvel.

Como já apontado na perícia, na manifestação do Ministério Público, bem como se extrai da complexidade da demanda, mister que se resolva a questão de forma definitiva das matrículas, a partir da competente ação anulatório na Vara de Registro de Imóveis. Que se resolva a questão da dos limites e marcos de cada gleba, a partir da ação demarcatória. Que se resolva a questão da propriedade de cada gleba a partir da ação reivindicatória ou divisória.

Também é certo que cada uma dessas demandas tem o trâmite muito demorado, especialmente pelo litisconsórcio, exigindo-se inúmeras diligências para a descoberta e citação dos requeridos. A complexidade da prova a ser produzida, envolvendo audiências e prova pericial. Os inúmeros incidentes e impugnações apresentados. A especificidade da matéria. Assim, o comum é demorarem por mais de 10 anos.

A sentença havida após 10 anos de tramite processual está sujeita a inúmeros recursos em instância ordinária e extraordinária. Então somam-se mais cinco anos para se conseguir o esgotamento dos recursos e a boa vontade das partes em conformarem-se com a decisão judicial.

A certeza jurídica sobre as matrículas, os limites das glebas, os proprietários e demais especificações dos imóveis nessas demandas complexas poderão vir após 15 anos ou mais. Relembre-se que tal demora está relacionada a complexidade em si da demanda, e não pela estrutura do Judiciário. Sendo certo que em matérias simples, tais como as relativas a acidentes automobilísticos julgadas pelos Juizados Especiais, a resolução definitiva da lide ocorre em menos de três meses de tramite processual.

Assim, em sede de demanda possessória o Juízo deverá dar uma solução para a lide que resolva a questão. Ainda que tal decisão possa, posteriormente, ser substituída por outra.

Tendo em vista tais parâmetros passa-se as seguintes constatações.

A primeira constatação é no sentido de que o **Imóvel Rural Fazenda Paranauá ou Paranoá surgiu oficialmente em 02/05/1857, levado a "registro paroquial"** por José Alberto de Souza, nos registros paroquiais, Livro 20, nº 01, da Vila de Santa Luzia (hoje a cidade de Luziânia-GO).

No ano de 1919, após sucessão causa mortis e inter vivos, Delfino Machado de Araújo - um dos condôminos da Fazenda Paranauá, requereu a divisão do imóvel, que foi homologada pelo Juiz de Direito da Comarca de Luziânia em 01/09/1919, Dr. Othoniel





Soter Gomes, e resultou 20 (vinte) quinhões. A divisória foi executada pelo agrimensor Ladislau Teodoro Xavier, a partir das tecnologias e limitações existentes à época.

Entre esses vinte quinhões destacam-se três quinhões que mesmo separados fisicamente compuseram o imóvel em discussão. Tratam-se dos quinhões de Valentina de Souza Silva, Margarida de Souza e Silva e Geraldo de Souza e Silva.

Para entender a demanda mostra-se essencial verificar o mapa atual de fl. 1449, bem como o mapa do ano de 1919, reproduzido nas fls. 1438, 1439 e 1448. Para fins de definição em linguagem escrita, deve-se imaginar um retângulo cujos lados maiores encontram-se no sul e no norte (e, logicamente, os lados menores no leste e no oeste). Dentro desse retângulo existem 05 imóveis (já que se está tratando apenas de alguns quinhões do imóvel dividido em 1919).

Os cinco imóveis seriam retângulos cujos lados maiores se encontram no leste e oeste (e, logicamente, os lados menores no sul e no norte). O primeiro imóvel da esquerda para direita é o de Valentina de Sousa e Silva, na sequência o imóvel de Cândida de Sousa e Silva, em terceiro lugar o de Margarida de Sousa e Silva. O quarto imóvel é de Eduardo de Sousa e Silva. O quinto imóvel é de Geraldo de Sousa e Silva. Diga-se ainda que o imóvel de Cândida tem um formato mais parecido ao de um triângulo (no lugar de retângulo) e seu vértice está posicionado antes do limite norte do grande retângulo, de tal forma que os imóveis de Valentina e de Margarida se tocam na parte superior de ambos os lotes.

O imóvel de Valentina foi alvo de descrição cartorária mais precisa, isso porque mencionada herdeira foi interdita e seu lote foi arrematado em hasta pública por Sebastião de Souza e Silva, no ano de 1924 (por ser imóvel de pessoa interdita e haver alienação em hasta pública, mesmo em tempos antigos, exigia-se maiores formalidades e detalhes na descrição de dito imóvel). Dois anos depois o senhor Balbino de Souza e Silva comprou o mencionado imóvel (originalmente de Valentina), no ano de 1926, **Transcrição 2160, da folha 201, Livro 3-B, Cartório de Registro de Imóveis de Santa Luzia, transcrita em 01/02/1939.**

O Imóvel de Margarida, após sua morte, foi herdado por seus filhos (inventário julgado em 1933). Entre esses filhos de Margarida, o senhor Balbino de Souza e Silva recebeu a maior parte (mais de 99% conforme quadro de fls. 1442), transcrições 1163 e 1165. Não houve identificação precisa do imóvel de Margarida, tendo em vista que a sucessão foi causa mortis.

Balbino então detinha a propriedade do imóvel originalmente de Valentina (sua tia) e a quase totalidade do imóvel originalmente de Margarida (sua mãe). Em virtude das limitações tecnológicas da época (anos de 1933/1942) do fato de o imóvel de Valentina ter uma descrição mais precisa (necessária para anterior alienação em hasta pública), do fato de Balbino ter a (quase totalidade da) propriedade dos dois imóveis as transcrições

Incluído na Pauta: 23/02/2015

16/29

Último andamento: 23/02/2015 - DETERMINADA PUBLICAÇÃO NO DJE - PAUTA DO DIA - 23022015





passaram a considerar que os 2 (dois) imóveis eram integralmente lindeiros, priorizando as descrições do imóvel originalmente de Valentina.

Balbino veio a óbito no ano de 1942. O imóvel originalmente de Valentina (transcrição 2160) foi partilhado 50% para a viúva de Balbino – Maria das Dores de Souza, e os outros 50% para os herdeiros Diolino de Souza Vasconcelos, Antônio de Souza Vasconcelos e Clarindo de Souza Vasconcelos (fls. 1439/1440).

Cinco meses depois, Maria das Dores de Souza vem a óbito. Seus 50% sobre o imóvel é dividido entre 8 herdeiros, **Diolino de Souza Vasconcelos, Antônio de Souza Vasconcelos e Clarindo de Souza Vasconcelos**, Virgínio de Souza Vasconcelos, *José de Souza Vasconcelos*, Benedita de Souza Vasconcelos, Dionízia de Souza Vasconcelos, Sebastião de Souza Vasconcelos. Relembrando-se que três desses herdeiros também receberam quinhões diretamente do espólio de Balbino (**Diolino, Antônio e Clarindo**).

O espólio de Balbino também tratou do imóvel herdado da mãe de Balbino – Margarida (transcrições 1163 e 1165). Tal imóvel foi dividido entre seis herdeiros: **Diolino de Souza Vasconcelos**, Virgínio de Souza Vasconcelos, *José de Souza Vasconcelos*, Benedita de Souza Vasconcelos, Dionízia de Souza Vasconcelos, Sebastião de Souza Vasconcelos.

No imóvel originalmente de Geraldo de Souza e Silva (divisória de 1919). Após sua morte, ocorrida em 1952, houve distribuição entre oito herdeiros. Entre esses herdeiros estava o senhor *José de Souza Vasconcelos*, em virtude de estar casado com uma das filhas de Gerado, Antônia de Souza Silva. Transcrição 7742, Cartório do 1º Ofício de Imóveis de Santa Luzia. Ressalte-se que José de Souza Vasconcelos também era herdeiro de Balbino.

Segunda constatação. Quando houve a desapropriação de parte das Terras no ano de 1964 (pela NOVACAP), 5 (cinco) dos herdeiros de Balbino (de um total de oito herdeiros) aceitaram a desapropriação amistosa. **Esses cinco herdeiros detinham parte do imóvel originalmente de Valentina (comprado por Balbino), parte do imóvel originalmente de Margarida (herdado quase totalmente por Balbino) e pequena parte do imóvel de Geraldo (quinhão herdado por José de Souza Vasconcelos)**. Assim, em virtude das limitações tecnológicas da época (ano de 1960/1964), do fato de o imóvel de Valentina ter uma descrição mais precisa (necessária para anterior alienação em hasta pública), do fato dos herdeiros de Balbino terem a quase totalidade do imóvel originalmente de Margarida e parte do imóvel originalmente de Geraldo, as transcrições passaram a considerar que os 3 (três) imóveis eram lindeiros, priorizando as descrições do imóvel originalmente de Valentina.

A terceira constatação é no sentido de existirem duas matrículas relacionadas ao mesmo imóvel e que há sobreposição parcial de grande monta de uma matrícula à outra. Dentre tais matrículas **deverá prevalecer a Matrícula de nº 55.456, do Segundo Ofício de**

Incluído na Pauta: 23/02/2015

17/29

Último andamento: 23/02/2015 - DETERMINADA PUBLICACAO NO DJE - PAUTA DO DIA - 23022015





Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal

Imóveis do Distrito Federal, aberta em 16/12/1992, originária da Registro nº 2.239, lavrada à folha 31, do livro 3B do 1º Ofício de Imóveis de Brasília (que se assentava nas Transcrições 5581, 5585 e 5588, todas do Livro 3-E, do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia-GO). Os direitos reais foram criados em 11/09/1964 e trataram da Escritura de desapropriação amigável celebrada, na data de 16 de junho 1964, entre a Novacap, na condição de outorgada e tendo como outorgantes expropriados as seguintes pessoas: José de Souza Vasconcelos, e sua mulher Antônia de Sousa e Silva; Benedita de Souza Vasconcelos; Sebastião de Souza Vasconcelos; Dionísia de Souza Vasconcelos, e seu marido Ranulfo de Souza e Silva; e Antônio de Souza Vasconcelos.

Essa constatação adveio do exame da prova pericial. Que demonstrou a origem das matrículas, seus elementos caracterizadores e as datas de seus registros e averbações.

Quarta constatação. **A Matrícula 16.262 fere o Princípio da (Unitariedade)** que estabelece que "um imóvel não pode ser matriculado mais de uma vez, e que a todo imóvel deve corresponder uma única matrícula". Mencionada matrícula foi aberta em 12/09/1980, no livro 2 do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, tendo como base a Transcrição 2.160 do Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia/GO, livro 3-B, f. 201, de 01/02/1939. Já a dita Transcrição 2160 tratava da aquisição de uma gleba de terras com área de 527,7199 hectares, localizada na Fazenda Paranoá, por Balbino de Souza Vasconcelos. As terras foram vendidas por Sebastião de Souza e Silva e sua mulher, e antes disso tal quinhão pertencia à Valentina de Sousa e Silva.

Ocorre que, na data de constituição da matrícula – 12/09/1980, essa gleba de terras com área de 527,7199 hectares, localizada na Fazenda Paranoá, já tinha experimentado grandes transformações na sua cadeia de domínio. De tal forma que a Transcrição 2160, do RI de Luziânia-GO, não representava o domínio atual do imóvel.

Nos anos de 1940 a 1960 o imóvel foi transferido do ESPÓLIO de Balbino de Souza Vasconcelos para SEUS HERDEIROS, na forma das transcrições indicadas especialmente nas fls. 1439/1444 do laudo pericial e na descrição do histórico do imóvel feito em parágrafos anteriores. Posteriormente, em 1964, 05 (cinco) dos herdeiros de Balbino, de um total de 08 (oito) herdeiros, firmaram escritura de desapropriação amigável com a NOVACAP. Assim, foi gerado o Registro 2239 do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, fl. 31, Livro 3-B (consoante constatado no documento de fls. 1504/v dos autos, embasados nas Transcrições.

Logo, por ocasião da abertura da Matrícula 16.262, a maior parte do imóvel não pertencia à pessoa indicada no ato (Balbino de Souza Vasconcelos), mas sim à Terracap. Havendo apenas alguma parte das terras que pertencia ao domínio privado, relativamente aos três herdeiros que não firmaram a escritura de desapropriação amigável com a Terracap.

Incluído na Pauta: 23/02/2015

18/29

Último andamento: 23/02/2015 - DETERMINADA PUBLICACAO NO DJE - PAUTA DO DIA - 23022015



Ambas matrículas são identificadas com a mesma descrição tabular: "Começando no marco de Jacarandá cravado no espigão, da divisa da Fazenda Taboquinha, deste marco rumo a outro de Jacarandá, cravado na cabeceira do Córrego Cachoeira; por este abaixo até a sua barra no Rio Paranoá; por este acima passando pela cachoeira, até a barra do Córrego Buriti; por este acima até a sua cabeceira, onde se cravou um marco de Jacarandá, cravado na divisa da Fazenda "PAPUDA", voltando a esquerda, pelo espigão, águas vertentes, até o marco de Jacarandá, onde tiveram começo estes limites."

As matrículas são constituídas da descrição tabular e dos diversos registros, transcrições e averbações levadas ao Registro de Imóveis. Alguns registros, transcrições e averbações são específicos de cada matrícula.

Ressalta-se que a Matrícula 16.262 contém algumas parcelas de terras não incluídas na Matrícula 55.456, relativamente, aos imóveis dos três herdeiros de Balbino que não firmaram escritura de desapropriação amigável com a Novacap, bem como de outras transcrições de menor extensão.

Assim, para efeito da motivação da presente demanda possessória, a matrícula 16.262 fica sem efeito em tudo quanto disponha em sentido contrário à matrícula 55.456. Já que, conforme explicado na perícia, malgrado a matrícula 16.262 tenha sido levado a registro em data anterior (12/09/1980) à Matrícula 55.456, a maior parte dos direitos reais descritos na Matrícula 16.262 já pertenciam à Terracap, sucessora da Novacap, desde 11 de setembro de 1964. E por isso não poderiam ser alienados por particulares.

ACOMODAÇÕES NECESSÁRIAS

Como já apontado, a resolução definitiva da lide exigirá o julgamento de mérito de ação demarcatória/divisória e de uma ação anulatória de matrícula. Essas demandas, em virtude da complexidade da causa e da quantidade de pessoas envolvidas, têm curso processual superior a 10 anos. Demais disso, após a sentença, haverá ensejo para a discussão em sede recursal, prologando-se o feito por mais 5 ou 10 outros anos. Assim, talvez tenhamos a resolução definitiva de todos os problemas somente daqui a 20 anos.

A vida não pode esperar tanto tempo. Mister que nessa ação já tenhamos algum resultado, ainda que não seja definitivo, mas que traga uma relativa segurança para as pessoas, bem como possibilite o exercício da posse por esses 10 ou 20 anos em que os feitos demarcatórios e petitórios estarão sob julgamento.

Entre as conclusões havidas pelo juízo, a partir da instrução do feito, está que a Matrícula 55.456 deverá prevalecer e ser tida como a matrícula correta, real, a comprovar que a NOVACAP (sucedida pela Terracap) adquiriu 5 quinhões, de um total de 8 quinhões





Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal

A Matrícula 55.456 tem a mesma origem que a Matrícula 16262, têm a mesma definição tabular, tal como indica no laudo pericial, página 1453. A grande maioria das transcrições que compõe uma matrícula, também compõe a outra matrícula.

Porém, cada matrícula contém transcrições específicas. Ao modo que formam a figura de círculos secantes, em que a maior parte dos círculos se justapõe, porém há pequenos espaços dos círculos que são específicos de uma única matrícula.

“As transcrições de nº 5.586, nº 5.588, nº 5.589 e nº 5.591 foram utilizadas para a abertura das duas matrículas, simultaneamente. Isso significa que 55,00 alqueires, ou 266,200,00 hectares (equivalente a 51,40% da matrícula 16.262 ou 46,52% da matrícula 55.456), estariam superpostos, caso fosse possível individualizá-los a partir dos dados existentes nas respectivas transcrições” (fl. 1450/1451).

Por isso, a matrícula 55.456 será constituída pela parte que se justapõe à outra matrícula (16.262) mais a parte exclusiva da matrícula 55.456.

A matrícula 16.262 será constituída, após regular processo de anulação, somente da parte exclusiva registrada na respectiva matrícula 16.262. Sendo excluída a parte em que essa matrícula se sobrepõe à matrícula 55.456.

Disso resulta que pode existir negócio jurídico lícito envolvendo a matrícula 16.262, DESDE QUE, se refira exclusivamente à parte da matrícula 16.262 que não se sobrepõe à matrícula 55.456 e que tenha sido levado a registro em Ofício de Imóveis.

Então temos um percentual da matrícula 16.262 que pertence a particulares e que poderia licitamente ser alienada para terceiros, desde que tenham sido levado a registro em Ofício de Imóveis.

Destaca-se que não se pode falar em mera cessão de direito ou de escritura de compra e venda não levadas a registro, porque tais instrumentos não têm o condão de afastar a natureza pública do imóvel. Mormente no presente caso em que se está a tratar de duplicidade de matrícula.

Como regra geral, a existência de escritura pública de compra e venda não registrada, relativamente a imóvel particular, admite o reconhecimento de posse e aptidão para usucapir o imóvel. Porém, tratando-se de imóvel desapropriado em terras comuns. Sendo sua maior parte de terras públicas e havendo duplicidade de matrículas, apenas as escrituras de compra e venda levadas a registro poderão ser consideradas como aptas a garantir posse.

DA AUSÊNCIA DE POSSE SOBRE IMÓVEL PÚBLICO

Incluído na Pauta: 23/02/2015

20/29

Último andamento: 23/02/2015 - DETERMINADA PUBLICAÇÃO NO DJE - PAUTA DO DIA

- 23022015





Percebe-se que a maior parte do imóvel é de natureza pública, decorrente da desapropriação da Novacap, sucedida pela Terracap.

A única forma de o particular afastar a natureza pública do imóvel por ele ocupado será exibindo título de compra e venda levado a registro no Ofício de Imóveis, em local relativo à Matrícula 16.262, relativamente ao percentual dessa matrícula que não se sobrepõe à matrícula 55.456.

Qualquer instrumento de cessão de direito (que não transmite propriedade), ou alienação de parte de terras que estão registrados tanto na Matrícula 55.456 quanto na Matrícula 16.262 (sobreposição) não resguarda posse, já que se refere a imóvel público.

Desse modo, porque os atos de mera tolerância não induzem os efeitos da posse quanto aos bens públicos imóveis, impedindo a aquisição da propriedade pelo ocupante por meio da usucapião, resta vedado que se reconheça direitos possessórios e seus consectários, tais como a indenização ou retenção por benfeitorias.

A jurisprudência dos Tribunais pátrios tem se posicionado no sentido de que o particular ocupante de terra pública que edifica construções e agrega outras acessões é que deve arcar com os custos relativos à desocupação do imóvel e ao desfazimento das obras edificadas, porquanto tais benfeitorias são inaproveitáveis pelo proprietário que ainda terá despesas com o desfazimento de tais acessões.

Em razão de o particular jamais exercer poderes de propriedade, posto que o imóvel público não pode ser usucapido é certo que nunca poderá ser considerado possuidor de área pública, senão mero detentor. Ainda que de boa-fé, a ocupação de área pública não gera direito à indenização por benfeitorias.

Nesse sentido é a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Confira os julgados abaixo colacionados:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. TERRA PÚBLICA. OCUPAÇÃO IRREGULAR. DETENÇÃO. BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO. DIREITO DE RETENÇÃO.

- *Não reconhecida na instância ordinária a posse dos recorridos, mas mera detenção de terra pública irregularmente ocupada, tendo em conta as especiais circunstâncias do caso, não pode ser admitida a indenização por benfeitorias e o direito de retenção.*

- Recurso conhecido e provido. (REsp 788.057/DF, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 21/09/2006, DJ 23/10/2006 p. 323)

EMBARGOS DE TERCEIRO - MANDADO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - OCUPAÇÃO IRREGULAR DE ÁREA PÚBLICA - INEXISTÊNCIA DE POSSE - DIREITO DE RETENÇÃO NÃO CONFIGURADO.

1. Posse é o direito reconhecido a quem se comporta como proprietário. Posse e propriedade, portanto, são institutos que caminham juntos, não havendo de ser reconhecer a posse a quem, por proibição legal, não possa ser proprietário ou não possa gozar de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.

2. *A ocupação de área pública, quando irregular, não pode ser reconhecida como posse, mas como mera detenção.*





Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal

3. Se o direito de retenção depende da configuração da posse, não se pode, ante a consideração da inexistência desta, admitir o surgimento daquele direito advindo da necessidade de se indenizar as benfeitorias úteis e necessárias, e assim impedir o cumprimento da medida imposta no interdito proibitório.

4. Recurso provido. (REsp 556.721/DF, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 15/09/2005, DJ 03/10/2005 p. 172)

DOS TÍTULOS DISCUTIDOS EM JUÍZO

Aqueles que detenham títulos registrais na Matrícula 16.262, que refiram-se ao percentual válido dessa matrícula (ou seja, terras exclusivamente registradas na Matrícula 16.262) e que não se sobreponha à Matrícula 55.456, poderá receber proteção possessória.

DO PEDIDO DE PROTEÇÃO POSSESSÓRIA DE REINALDO E ADRIANA

A Reinaldo Martins Dos Santos E Adriana Medeiro De Araújo pleiteiam a proteção possessória em OPOSIÇÃO.

O art. 61 do CPC determina que se conheça da oposição em primeiro lugar. Assim passo ao julgamento da posse da Terracap.

A situação **REINALDO MARTINS DOS SANTOS E ADRIANA MEDEIRO DE ARAÚJO** dos Autores Como indicado pela perícia, os autores não detêm título registral sobre o imóvel, o que impossibilita o reconhecimento de posse.

6.2 - Áreas reivindicadas sem matrículas (f. 1458).

6.2.1 - Área reivindicada por Reinaldo Martins dos Santos. - A área reivindicada por Reinaldo Martins dos Santos (Processo 2003.01.1.038795- 8/Oposição) é composta de duas posses, que alega serem contíguas, sendo a primeira com área de 79,0779 hectares e a outra com 34,0000 hectares, totalizando uma área equivalente a 113,0779 hectares, no interior do perímetro descritivo da Mat. 12.262, do 2º Ofício do Registro de Imóveis do DF. (...)O Perito não localizou, nos autos principais, nenhum documento anexado por Reinaldo Martins dos Santos, que permitisse a reconstituição do polígono reivindicado por ele.

Como já mencionado o tão fato de os senhores Reinaldo e Adriana exercerem ocupação sobre o imóvel não tem o condão de garantir proteção possessória. Isto porque, como também já mencionado, tendo em vista a duplicidade de matrícula, e o predomínio de terras de natureza pública, somente será considerada posse para quem ostente título devidamente registrado no Cartório de Imóveis.

No caso dos senhores Reinaldo e Adriana verifica-se que se trata de mera detenção sobre imóvel público, insuscetível de ser possuído pelos particulares. Pelo que o pleito possessório deverá ser indeferido.

Incluído na Pauta: 23/02/2015

22/29

Último andamento: 23/02/2015 - DETERMINADA PUBLICACAO NO DJE - PAUTA DO DIA - 23022015





DA SITUAÇÃO DO CONDOMÍNIO

A situação do **Condomínio Pousada das Andorinhas**. Como indicado pela perícia, e comprovado através das escrituras constantes dos autos, o Condomínio apresenta 5 títulos, porém a posse somente será estabelecida em relação a dois desses títulos. Vejamos:

O denominado "Condomínio Pousada das Andorinhas", pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 73.383.028/0001-29 (Anexo 27) de acordo com a "Escritura Pública Declaratória de Direitos, Obrigações e Utilização de Área Rural em Condomínio e outras Avenças", (Anexo 28) lavrada no livro 1.528, folhas 65v/66v, do Cartório do 1º Ofício de Notas do DF, e que tem como seus representantes a Sra. Ângela Beatriz de Assis e o Sr. José Cleiton Pinheiro Monteiro e sua mulher Maria Célia Souza Monteiro, é constituído por duas glebas, ambas localizadas no interior do perímetro descrito no "caput" da Matrícula nº 16.262, do 2º Ofício do Registro de Imóveis do DF, da forma que se segue: a) 1ª Gleba: uma área de terras em comum, com 02ha02a00ca, conforme **Registro nº 66**, da Matrícula nº 16.262 (R-66/16.262); b) 2ª Gleba: uma área de terras em comum, com 02ha00a00a, conforme **Registro nº 37**, da Matrícula nº 16.262 (R-37/16.262) As duas glebas, portanto, totalizam uma área correspondente a 4ha02a00ca (quatro hectares e dois ares).

Não poderão ser considerados para fins de proteção possessória: c) Parte de terras, em comum, com 20ha00a02ca, objeto do Registro nº 94, da Matrícula nº 16.262 (R-94/16.262) aberta no 2º Ofício do Registro de Imóveis do DF. Isto porque:

Esse registro tem como origem a Escritura de Compra e Venda lavrada em 28/11/92, no Tabelionato 2º de Notas, Protestos, Registros de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos, da Comarca de Cavalcante/GO. Este registro, por sua vez, invoca o Registro nº 82, dessa mesma matrícula, como origem da transmissão (...) será fácil verificar que este quinhão havido por Dionísia de Souza Vasconcelos, por herança de sua mãe, Maria das Dores de Souza, que deu origem à Transcrição nº 5.588 (Anexo 18), já havia sido transmitido, integralmente, para a NOVACAP, por força da Escritura de desapropriação amigável firmada em 16/06/1964 (Anexo 15), portanto cerca de 28 anos antes da Escritura de Compra e Venda, invocada pelo Condomínio Autor, ser lavrada na Comarca de Cavalcante.

Também Não poderão ser considerados para fins de proteção possessória: d) Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 06/10/95, no Tabelionato 2º de Notas da Comarca de Luziânia/GO (Anexo 29), de uma parte de terras, em comum, situada na Fazenda Paranauá, com 16,50 hectares, a ser retirada de uma área maior de 35,483 alqueires, em que figura como transmitente AMARÍLIO PACIELLO, e como adquirente, ANGELA BEATRIZ DE ASSIS. e) Escritura de Compra e Venda lavrada em 18/09/95, no Cartório do 2º Ofício de Notas da Comarca de Padre Bernardo/GO (Anexo 30), onde figura como outorgante vendedor ITAMAR DE SOUZA GAMA e como outorgada





Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal

compradora ANGELA BEATRIZ DE ASSIS, de uma parte de terras, no imóvel denominado PARANOÁ, localizado no DF, com área de 20,00 hectares.

Isto porque referem-se a título aquisitivos que não foram levados a registro, portanto não satisfazem o requisito para se configurar como imóvel particular. Demais disso, existe a seguintes situação em relação a um desses imóveis:

Escrituras de Compra e Venda lavradas no 2º Ofício de Notas de Luziânia/GO. Examinando as transcrições dos herdeiros e meeiras do quinhão havido por Valentina de Souza e Silva, suas averbações e todos os registros da Matrícula nº 16.262, até a data de 25/02/2009, não foi possível localizar o transmitente AMARÍLIO PACIELLO, como detentor de qualquer porção de terras neste quinhão. Nem mesmo ITAMAR DE SOUZA GAMA, que aparece na citada Escritura Pública de Compra e Venda como vendedor primitivo dessa porção de terras para AMARÍLIO PACIELLO, foi localizado nas Transcrições, Registros, Averbações e Matrículas mencionadas.

Logo, reconheço a proteção possessória, em benefício do Condomínio Pousada das Andorinhas sobre a) 1ª Gleba: uma área de terras em comum, com 02ha02a00ca, **Registro nº 66**, da Matrícula nº 16.262 (R-66/16.262); b) 2ª Gleba: uma área de terras em comum, com 02ha00a00a, conforme **Registro nº 37**, da Matrícula nº 16.262 (R-37/16.262) As duas glebas, portanto, totalizam uma área correspondente a 4ha02a00ca (quatro hectares e dois ares).

Também a Terracap já reconhecia administrativamente a propriedade e posse do Condomínio sobre uma pequena parcela de terras localizada no imóvel em conflito, como restou assentado em despacho de advogado daquela empresa pública:

Resposta : O despacho do advogado Roberto Louzada, acostado às fls. 97/108 dos autos, foi elaborado em 04/06/1998, decorrente do pedido de regularização de condomínio horizontal, com área de 60,055 hectares, apresentado pela empreendedora do Condomínio Pousada das Andorinhas - Ângela Beatriz de Assis - junto ao GDF. Citado pedido foi encaminhado sucessivamente ao IPDF (...) Ele afirma, à fl. 99 dos autos (primeiro parágrafo, após discorrer sobre as diversas tramitações do requerimento em análise) que " ... a Sra. ANGELA BEATRIZ DE ASSIS é proprietária de determinadas parcelas de terras na área onde se pretende instalar o Condomínio "Pousada das Andorinhas" ou seja, Fazenda Paranoá." Mais adiante, no mesmo documento, no quarto parágrafo da fl. 100 dos autos, ele faz o seguinte comentário: " Aliás, é até desnecessário enveredar-se sobre esta pugna, porquanto a própria seção técnica desta empresa pública ... reconhece ser a Senhora Ângela Beatriz de Assis proprietária de 02 hectares, 02 ares, 00 centiares na Fazenda Paranoá." (...) portanto, da leitura deste documento é possível verificar que o advogado Roberto Louzada entende que a Sra. Ângela Beatriz de Assis é legítima proprietária de terras na Fazenda Paranoá, mas sem precisar a sua dimensão e a sua localização, tarefa essa que ele atribui como de competência da área técnica da Terracap.

DO DELIMITAÇÃO DA POSSE DO CONDOMÍNIO

Para solucionar o problema, enquanto não sobrevêm o julgamento de mérito de ação demarcatória/divisória e anulatória, deverá ser estabelecido judicialmente a definição do imóvel sob a posse do Condomínio.

Incluído na Pauta: 23/02/2015

24/29

Último andamento: 23/02/2015 - DETERMINADA PUBLICACAO NO DJE - PAUTA DO DIA - 23022015





Dos gráficos, percebe-se que o Condomínio Pousada das Andorinhas está faticamente localizado em uma grande porção de terras, semelhante a um retângulo, em que a lateral esquerda está próxima e paralela à Rodovia DF025, Também é nessa lateral esquerda que se encontra a guarita do condomínio. O lado sul do Condomínio (base do retângulo) está próxima e paralela à Rodovia DF001.

Para efeito de acomodação e de definição de marcos possessórios. O Condomínio deverá cercar uma porção de terras de 4ha02a00ca (quatro hectares e dois ares) e exercer regularmente a posse sobre tal parcela, até que sobrevenha decisão judicial em sentido contrário. A marcação da área de 4ha02a00ca será de comum acordo entre o Condomínio Pousada das Andorinhas e a Terracap, dentro da faixa de terras (cerca de 60 hectares) atualmente ocupada pelo Condomínio.

Em caso de divergência entre o Condomínio Pousada das Andorinhas e a Terracap, asseguro ao Condomínio cercar uma porção de 4ha02a00ca (quatro hectares e dois ares) em forma de quadrado ou de retângulo, dentro da faixa de terras (cerca de 60 hectares) atualmente ocupada pelo Condomínio, em que um dos extremos da área demarcada esteja posicionado na guarita do Condomínio, paralela à Rodovia DF025.

DO PEDIDO DE PROTEÇÃO POSSESSÓRIA DA TERRACAP

A Terracap pleiteia a proteção possessória em pedido contraposto.

No caso, restou demonstrado que **As terras desapropriadas pela Novacap, que deram origem à Matrícula nº 55.456, do 2º Ofício de Imóveis do Distrito Federal.** As terras que deram origem à essa matrícula foram havidas em decorrência de uma desapropriação amigável promovida pela Novacap e os herdeiros de Balbino de Sousa e Silva (ou Vasconcelos). A NOVACAP, ao desapropriar as terras dos cinco herdeiros de Balbino, **incorporou em seu patrimônio 572,2379 há (quinhentos e setenta e dois hectares, vinte e três ares e setenta e nove centiares) de terras em comum, no local conhecido como Fazenda Paranoá.**

Ainda que a área total resultante dessa desapropriação amigável seja superior à área total do quinhão de Valentina, equivalente a 527,7199 ha, não há como afirmar que toda essa área vinda desse quinhão, esteja contida no território desapropriado. A Escritura de Desapropriação Amigável contemplou terras dos quinhões de Valentina de Sousa e Silva, mas também dos quinhões havidos por Margarida de Sousa e Silva e por Geraldo de Sousa e Silva. Somente uma ação demarcatória, combinada com uma divisória, das terras envolvidas nessa ação desapropriatória, poderá dirimir completamente as dúvidas existentes sobre os limites das terras havidas pelos diversos condôminos primitivos e seus sucessores. .

De outra banda, não há definição dos marcos precisos do imóvel da Terracap e do imóvel dos proprietários particulares. Ao modo que enquanto se mantém a situação de

Incluído na Pauta: 23/02/2015

25/29

Último andamento: 23/02/2015 - DETERMINADA PUBLICACAO NO DJE - PAUTA DO DIA - 23022015





Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal

comunhão, prevalece os dispositivos relativos ao bem público, sendo o imóvel insuscetível de posse de meros ocupantes.

"A Escritura de Desapropriação Amigável, que deu origem à abertura da Matrícula nº 55.456, não contemplou a totalidade das terras do quinhão havido por Valentina de Sousa e Silva. Todo o espólio de Balbino de Souza Vasconcelos, oriundo da Transcrição nº 2.160, foi inventariado e partilhado entre seus herdeiros sob a forma de valores monetários vigentes à época. Esses valores monetários foram transformados em percentuais, que possibilitaram a dedução dos valores expressos em alqueires ou hectares, dos respectivos quinhões herdados por cada um desses herdeiros. Esse tipo de partilha permite que se tenha a dimensão da parte que cabe a cada um dos herdeiros, mas não permite que se tenha a sua localização e muito menos a sua forma. A consequência disso é que todas as terras transferidas para os seus herdeiros, foram efetuadas na condição de terras em comum, sem que os seus limites certos fossem conhecidos.

Percebe-se que a maior parte do imóvel é público, de propriedade da Terracap, e que não há definição de qual parcela do imóvel está sob o domínio particular. Tratando-se do que se convencionou chamar desapropriação em terras comuns.

Tais terras são consideradas públicas, insuscetíveis de posse por mera ocupação, bem como insuscetíveis de usucapião. O que somente é afastado acaso o interessado comprove a natureza particular de seu quinhão.

A Terracap detém posse, em virtude da propriedade que comprovou sobre 572,23,99 hectares em terras comum, na forma da Matrícula 55456, do 2º Ofício de Imóveis. Por isso pode exercer a posse sobre o imóvel.

Por tal razão deverá ser garantida a proteção possessória à Terracap, na forma do art. 922 do CPC, Sobre o imóvel de **572,2379 ha (quinhentos e setenta e dois hectares, vinte e três ares e setenta e nove centiares) de terras em comum**, localizado no Setor Habitacional Dom Bosco – Região Administrativa do Lago Sul, Brasília-DF, decorrente da Matrícula 55456, do 2º RI-DF. Com exceção da parte indicada nessa ação como de posse do Condomínio Pousada das Andorinhas.

Por outro lado, quanto ao pedido de fixação de taxa de ocupação, levado a efeito pela Terracap, tenho por indeferir tal pedido. Tendo em vista que havia grande discussão acerca da natureza do imóvel, não havendo ensejo à cobrança de taxa de ocupação. Bem como pelo fato de exigir-se uma ação demarcatório/divisória ou anulatória para estabelecer os limites de cada imóvel.

Logo, deve ser indeferido o pedido de fixação de taxa de ocupação.

O Distrito Federal não deduziu pedido possessório. Apenas se defendeu, alegando que não cometeu atos de turbação.

DA LIMINAR CONCEDIDA NOS AUTOS

Incluído na Pauta: 23/02/2015

26/29

Último andamento: 23/02/2015 - DETERMINADA PUBLICAÇÃO NO DJE - PAUTA DO DIA - 23022015





Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal

exercer regularmente a posse sobre tal parcela, até que sobrevenha decisão judicial em sentido contrário. A marcação da área de 4ha02a00ca será de comum acordo entre o Condomínio Pousada das Andorinhas e a Terracap, dentro da faixa de terras (cerca de 60 hectares) atualmente ocupada pelo Condomínio, no prazo de 15 dias contados da publicação da presente sentença.

- c) Em caso de divergência entre o Condomínio Pousada das Andorinhas e a Terracap, asseguro ao Condomínio cercar uma porção de 4ha02a00ca (quatro hectares e dois ares) em forma de quadrado ou de retângulo, dentro da faixa de terras (cerca de 60 hectares) atualmente ocupada pelo Condomínio, em que um dos extremos da área demarcada esteja posicionado na guarita do Condomínio, paralela à Rodovia DF025.

Ainda, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o PEDIDO CONTRAPOSTO** para resguardar a posse da **TERRACAP** sobre uma porção de terras **572,2379 na (quinhentos e setenta e dois hectares, vinte e três ares e setenta e nove centiares) de terras em comum**, localizado dentro da matrícula 55.456, Setor Habitacional Dom Bosco – Região Administrativa do Lago Sul, Brasília-DF (com exceção a parte indicada nessa ação como de posse do Condomínio Pousada das Andorinhas) e assim determino **A REINTEGRAÇÃO NA POSSE** do mencionado imóvel em benefício da Terracap.

Julgo improcedentes os demais pedidos, inclusive o pedido de fixação de taxa de ocupação.

Revogo a liminar concedida anteriormente nos autos.

CONCEDO LIMINAR no bojo dos presentes autos a fim de que resguardar de imediato a proteção possessória definida nesta sentença. Quais sejam: - 4ha02a00ca (quatro hectares e dois ares) para o Condomínio Pousada das Andorinhas. 572,2379 (quinhentos e setenta e dois hectares, vinte e três ares e setenta e nove centiares) de terras em comum para a Terracap.

Face à sucumbência recíproca, as partes ratearam as custas processuais. Com base no mesmo raciocínio, determino a compensação dos honorários advocatícios.

A secretaria deverá realizar uma cópia da perícia e arquivar em pasta própria. Ainda, remeta-se cópia da presente sentença para o MM. Juiz da Vara de Registros Públicos.

PRIC.

Brasília, 13 de fevereiro de 2015.





A decisão de fls. 125 concedeu liminar, resguardando a posse do Condomínio sobre a área que ocupava faticamente. Tal decisão, após suas acomodações, não permitia qualquer transformação no local.

Ocorre que após a realização da instrução regular. Percebeu-se que a posse do Condomínio deverá ser realizada apenas em relação a 4ha02a00ca (quatro hectares e dois ares). Tal área é muito menor que a área atualmente ocupada pelo Condomínio, de aproximadamente 60 hectares.

Assim, deverá ser revogada a liminar anteriormente concedida, a fim de que a proteção possessória seja apenas em relação aos 4ha02a00ca (quatro hectares e dois ares) identificados na presente sentença. Permite-se o livre exercício da posse em tal área de 4ha02a00ca (quatro hectares e dois ares).

Estando presentes os requisitos da concessão da liminar possessória no bojo da sentença, relativamente aos 4ha02a00ca (quatro hectares e dois ares) em benefício do Condomínio Pousada das Andorinhas, e de 572,2379 ha (quinhentos e setenta e dois hectares, vinte e três ares e setenta e nove centiares) em benefício da Terracap. Porque parte da pretensão possessória das partes foi comprovada nos autos, a partir de instrução regular. Também está presente o risco da demora, já que o julgamento de processos demarcatório/divisório ou anulatório será muito alongado.

DO DISPOSITIVO

Diante do exposto, Ainda, **JULGO IMPROCEDENTE** os pedidos deduzidos NA **OPOSIÇÃO**, por **REINALDO MARTINS DOS SANTOS E ADRIANA MEDEIROS DE ARAUJO**, e extingo o feito, com julgamento do mérito, com base no art. 269, I, do CPC.

Ainda, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** os pedidos deduzidos pela autarquia - **CONDOMÍNIO Pousada das ANDORINHAS** - na **ação de interdito proibitório** para:

- a) Reconhecer a **Proteção Possessória**, em benefício do Condomínio Pousada das Andorinhas sobre a) 1ª Gleba: uma área de terras em comum, com 02ha02a00ca, **Registro nº 66**, da Matrícula nº 16.262 (R-66/16.262); b) 2ª Gleba: uma área de terras em comum, com 02ha00a00a, conforme **Registro nº 37**, da Matrícula nº 16.262 (R-37/16.262). **As duas glebas totalizam uma área correspondente a 4ha02a00ca (quatro hectares e dois ares)**, Setor Habitacional Dom Bosco - Região Administrativa do Lago Sul, Brasília-DF. A fim de que as demais partes não turbem a mencionada posse do Condomínio Pousada das Andorinhas.
- b) Para efeito de acomodação e de definição de marcos possessórios. O Condomínio deverá cercar uma porção de terras de 4ha02a00ca (quatro hectares e dois ares) e





TJDFT

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

Nº Folha

Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal

Mário Henrique Silveira de Almeida
Juiz de Direito Substituto

Incluído na Pauta: 23/02/2015

29/29

Último andamento: 23/02/2015 - DETERMINADA PUBLICACAO NO DJE - PAUTA DO DIA

- 23022015

