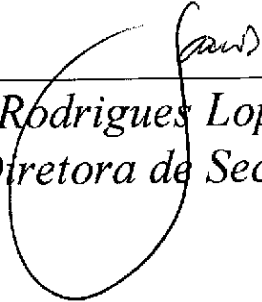




CERTIDÃO

*CERTIFICO que, nesta data, atendendo ao disposto no art. 110, § 2º do Provimento Geral da Corregedoria, **ABRI** este 4º volume.*

Brasília, 01 / 06 /01



Miriam Rodrigues Lopes de Barros
Diretora de Secretaria

8.ª Vara da Faz. Pública
601
Fl. _____

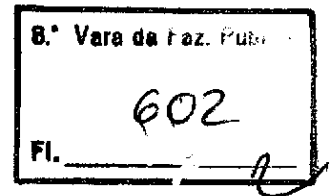
ma punição.

O penúltimo parágrafo da fl. 24 denuncia a **insinceridade** das afirmações do autor, pois ali ele anuncia estar “*providenciando a propositura de Ação Civil Pública, com pedido liminar, tendo por objeto a declaração de nulidade e o cancelamento desta(sic) escritura pública e das sucessivas, bem como da divisão amigável*”. Como se vê, a questão dominial pode até não ser objeto de pedido ostensivo da ação ora contestada, mas sem dúvida é a verdadeira motivação da lide e das liminares requeridas - e inadvertidamente deferidas.

Menciona a inicial, que várias “diligências” do MP teriam levado a Terracap a rever a posição inicial daquela Companhia sobre a propriedade da área do Condomínio RK, convencendo-a de que Joaquim Marcelino de Souza não possuía a gleba vendida a Osvaldo Ribeiro de Moura e por esse transferida ao Dr. Carlos Victor Moreira Benatti - que posteriormente instituiu o Condomínio RK.

Embora os condôminos do RK **não tenham sido partes nas vendas pretéritas mencionadas**, e apesar da lide teoricamente não versar sobre questão dominial, o Contestante aborda o tema para que nenhum dos “fundamentos” da ação deixe de ser impugnado.

Numa vista d'olhos sobre os incontáveis processos administrativos e judiciais em que MPDF suscita questão em torno do domínio da área, o Contestante constatou que a Terracap espousa entendimento contrário



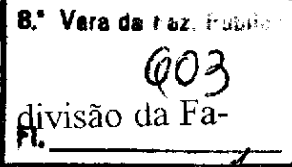
àquele que o MPDF disse tê-la “convencido” a adotar.

As informações que a Empresa Pública prestou ao Exmo. Sr. Ministro José Delgado nos autos da Notícia Crime No. 175 (cópia anexa), provam que a ação anulatória só foi ajuizada mercê da **pressão irresistível do MPDF**, que há mais de cinco anos vasculha documentos; bisbilhota negócios; pressiona pessoas; propicia veiculação de notícias sensacionalistas; encoraja delatores; alimenta sentimentos de vingança até no seio das famílias - comete arbitrariedades, enfim, tudo no afã de arranjar um fundamento que seja, que possa levar à implosão do Condomínio RK e à condenação “dos envolvidos”.

As referidas informações prestadas pela Terracap depois do ajuizamento da ação anulatória, são incompatíveis com o prosseguimento daquele feito, pois não se pode admitir que alguém requeira ao juízo da 8ª Vara da Fazenda Pública do DF a anulação de uma divisão amigável que celebrou e, concomitantemente, **sustente a validade desse mesmo ato** perante o STJ.

Pareceres da lavra de profissional de ilibada reputação e notório saber jurídico em questões de terras, embasam as informações que o Presidente da Empresa prestou ao STJ e militam contra a teoria abstrata que o MPDF levantou mas não consegue demonstrar - e muito menos provar.

Se a própria Terracap, que detém todas as informações sobre desapropriação de terras no Distrito Federal, ~~afirma~~ por seu Diretor Presi-



dente, que jamais foi desapropriada a porção de terras que na divisão da Fazenda Paranoá coube ao Condomínio RK, e se o MPDF não tem competência, legitimidade, nem interesse jurídico para propor ação que vise provar o contrário; e se a ação ora contestada não visa o acerto da tal *questão* dominial, nada justifica a discussão dessa matéria - alheia ao objeto específico da lide e alheia aos objetivos legais da ação civil pública.

Reitera o Contestante: o seu título de propriedade haverá de ser respeitado, porque o registro público assegura a sua plena eficácia nos termos da lei (art. 859 do CCB e arts. 250 e 252, da LRP) e nos termos da Constituição Federal - art. 5º, *caput*, e inciso XXII.

Não só a Terracap assevera a dominialidade particular das terras do Condomínio RK: as informações que a Advocacia Geral da União prestou ao Juiz da 3ª Vara Federal do DF, nos autos da ação cautelar 44686-0, confirmam as declarações da Terracap - e, de quebra, propiciam a curiosíssima constatação de que se "grilagem" de terras tivesse havido naquela área, ela deveria ser debitada à Empresa Pública que, depois de transferir à União 100ha das terras que detinha no imóvel indiviso, compareceu na divisão amigável com título anterior, que engloba os mesmos 100ha!

Naquele feito, afirmou a Advocacia Geral da UNIÃO:

“ Esse novo equívoco consiste em a referida divisão amigável constar 150 alqueires x 4,84ha = 726,00ha, quando só restava nesse registro área bastante menor de propriedade da TERRACAP, em decorrência da transferência para a União, de vários lotes.

...
V – Em face do exposto, a referida **DIVISÃO AMIGÁVEL** não demandaria interesse da União – uma vez que destinada a estabelecer limites e confrontações, de comum acordo, entre a TERRACAP e **particulares proprietários de áreas lindeiras** – portanto, *res inter alios*. Porém o erro registrário implicou que essa divisão amigável abrangesse, indevidamente, área maior do que aquela remanescente no registro imobiliário ao qual se refere.” (Cópia anexa).

Ante tão claras e contundentes afirmações, caem por terra todos os fundamentos da ação baseados na questão dominial, e qualquer outro argumento que aqui se colocasse se mostraria supérfluo – inclusive porque essa questão diz respeito muito mais ao co-réu Dr. Carlos Victor Moreira Benatti do que ao Condomínio RK.

E se as pessoas e autoridades legitimadas não adotaram a tempo e modo, providências eficazes para obstar a implantação do empreendimento, assim permitindo que o Condomínio RK se instalasse na área que o MPDF quer que seja pública, agora já não resta mais nada a fazer, senão regularizar a situação consumada.

8. Quanto aos “envolvidos”.

Sobre o item da inicial relativo aos demais co-réus - curiosa e pitorescamente intitulado “DOS ENVOLVIDOS” -, certamente dirão eles próprios, “envolvidos”. Não cabe ao Condomínio RK impugnar fatos e documentos que desconhece, inclusive porque a menção ao seu nome, em todas as passagens daquele extenso item, o posiciona sempre na condição passiva – vítima pois, das “simulações” e “fraudes” alardeadas.

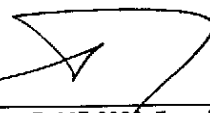
Cabe porém ao Contestante, observar que a longa e intrínseca história narrada pelo autor tem vários personagens e, embora ela mencione fatos relacionados aos primórdios do Condomínio, não estabelece qualquer vínculo entre tais fatos e os “envolvidos”, com os promissários compradores de frações do Condomínio RK.

Os desdobramentos das outras demandas que o MPDF intentou com base nas mesmas teorias - inclusive a última conhecida, em que ele solicitou e obteve o reforço do Ministério Público Federal, para poder lançar ataque também pelo flanco da Justiça Federal -, ao fim e ao cabo demonstraram que o argumento “forte” desta ação civil pública carece de fundamento. É chocho.

De qualquer sorte, ao Contestante só cabe aguardar - com natural expectativa e muita curiosidade - a decisão que esse ilustrado juiz certamente será instado a proferir quanto à permanência dos “envolvidos” no polo passivo da relação processual tão logo eles contestem, pois até este momento o Condomínio não atinou com o instituto que autorizaria a formação do curioso litisconsórcio passivo - que envolve quatro pessoas sem qualquer vínculo jurídico, moral ou econômico com a questão em julgamento.

9. Outras considerações importantes.

O Condomínio RK está inteiramente implantado. Conta



com 699 edificações definitivas e mais de 2.000 moradores buição de água e de energia elétrica já estão instaladas. Está parcialmente asfaltado **há mais de cinco anos**. Consta que todas as suas frações já foram comercializadas pelo empreendedor. Os condôminos - que custearam toda a infra-estrutura do Condomínio -, o beneficiaram na certeza e na **justa expectativa da sua regularização**, baseados em fatos objetivos - dentre eles: as leis editadas especificamente para viabilizar a regularização de aglomerados que tais; a publicação de edital, no Diário Oficial do Distrito Federal, chamando o RK para impulsionar o processo de regularização; o parecer técnico favorável, da Secretaria de Assuntos Fundiários, notificado aos condôminos pessoalmente, pelo Exmo. Sr. Secretário de Governo titular daquela Pasta; o discurso de várias autoridades distritais em prol da regularização (documentos anexos).

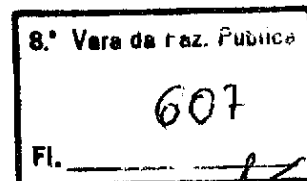
Esses fatos objetivos autorizam que se aplique ao caso, e com muita precisão, a conclusão tirada pelo E. STJ em questão semelhante:

“LOTEAMENTO. MUNICÍPIO. PRETENSÃO DE ANULAÇÃO DO CONTRATO. BOA-FÉ. ATOS PRÓPRIOS.

- Tendo o Município celebrado contrato de promessa de compra e venda de lote localizado em imóvel de sua propriedade, descabe o pedido de anulação dos atos, se possível a regularização do loteamento que ele mesmo está promovendo. /art. 40 da Lei 6.766/79.

- **A teoria dos atos próprios impede que a Administração Pública retorne sobre os próprios passos, prejudicando os terceiros que confiaram na regularidade do seu procedimento. Recurso não conhecido.”**

(4ª Turma. RESP 141.879/SP, DJ 22.6.98, p. 090. Relator Min. Ruy Rosado de Aguiar).



A notificação do Condomínio RK para impulsionar o processo de regularização e a publicidade dada a esse ato - **Diário Oficial do Distrito Federal de 31.05.1999** - sem que qualquer pessoa, nem mesmo o MPDF, se opusesse à regularização, animou os condôminos a incrementar a infra-estrutura básica do Condomínio e a construir suas casas.

Fortes na credibilidade de que goza o ato administrativo, e que no caso foi reforçada pela ausência de questionamento oportuno e formal à sua edição, o RK chegou até mesmo a custear, em parceria com a Administração Pública, a pavimentação de trecho da Rodovia DF-440, que dá acesso ao Condomínio - a custos altíssimos e com ingentes esforços da comunidade sabidamente constituída por pessoas das classes média média, e baixa.

Depois de tudo isso, não é razoável, nem lógica, nem legítima - e muito menos justa -, a pretensão do MPDF de desconstituir o Condomínio RK. E se essa pretensão acaso fosse legítima, o certo é que ela foi aviada de forma temerária, abusiva, e muito tardiamente.

Depois de cinco anos do encerramento da "CPI da grilagem"; mais de cinco anos depois do MPDF ser notificado das suas conclusões; seis anos depois da primeira vistoria que o MPDF fez no Condomínio RK, e três anos depois da penúltima vistoria; depois do Condomínio estar totalmente implantado, e bem depois que o somatório dessas circunstâncias gerou no espírito dos condôminos a **justa expectativa** da regularização, são eles surpreendidos com a ação civil pública!

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' or 'R' shape.

Analizados os fatos sob esses enfoques e no contexto de outras e reiteradas ações que o MPDF tem implementado nos últimos seis anos contra o Condomínio RK, sempre tentando vinculá-lo aos “envolvidos”, fica difícil não acreditar que o móvel da ação é uma perseguição ferrenha e sem trégua – especialmente se se considerar que nenhuma das ações mencionadas chegou a qualquer resultado prático. Todas tiveram resultados pífios. E como não se pode creditar essa falta de resultados a incapacidade técnica do MP, só resta concluir que as acusações não vingam mesmo porque alguém se enganou na avaliação dos fatos, ou se deixou enganar pelas aparências.

O Condomínio Residencial Rural RK é dotado de personalidade jurídica distinta da personalidade dos promissários compradores das frações ideais que o constituem, estando legitimado para agir em **defesa só das áreas e equipamentos comuns**, e embora o autor tenha chamado para integrar a lide até terceiros que estariam “envolvidos” na questão – aparentemente só porque um deles é parente por afinidade do Dr. Carlos Victor Moeira Benatti, que talvez por isso tenha deixado documentos na residência e(ou) no escritório do cunhado -, ele não chamou para integrar a relação processual, os verdadeiros *interessados* na questão.

Considerando que muitos promissários compradores residem no Condomínio, e que o MPDF dispõe de contratos com as suas identificações, como informa na inicial da ação civil 092210-2; considerando que cumpre ao autor convocar todos **quantos sejam passíveis de suportar as consequências da ação**, sob pena da sentença que for proferida não os alcançar; considerando que a pessoa jurídica demandada (o Condomínio Re-

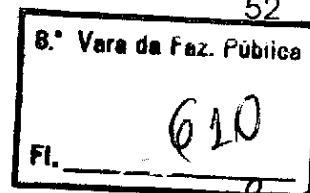
sidencial Rural RK) detém em nome próprio a propriedade alheia, porque proprietários efetivos da área são os condôminos, detentores das promessas de compra e venda de frações ideais e da propriedade das casas ali edificadas, não se compreende que a ação possa prosseguir sem que eles sejam chamados a intervir.

CONCLUSÃO

No estágio em que se encontram as coisas; verificadas a nulidade e as inúmeras falhas do processo; demonstrada a inércia do MPDF por vários anos, e a ineficácia das medidas por ele intentadas a esmo para desconstituir situações já consolidadas; constatada a gravidade da questão habitacional no DF; considerada a ~~e-n-o-r-m-e~~ responsabilidade das autoridades constituídas (dentre elas o MPDF), pela situação alcançada pelos condomínios no DF, e pela situação alcançada pelo Condomínio RK; comprovada a incapacidade dos governos solucionarem o problema de moradia da classe média média e baixa, é forçoso concluir que

a alternativa menos pior é regularizar de vez o Condomínio RK e muitos outros, para que a paz volte a reinar entre a população do DF - ainda que isso desagrade alguns promotores de justiça e gere confusão na mente de quem acaso ignora que **a lei deve ser aplicada consoante o fim social a que se destina.**

O Contestante confia na total improcedência de todos os pedidos (cautelares e principais), condenado o autor à multa imposta ao litigante de má fé, e aos ônus da sucumbência.



Caso prosperem os pedidos cumulados - restauração da área e indenização -, o contestante requer que eles sejam reduzidos em relação ao RK, à proporção dos danos mínimos aos quais se refere a inicial.

O Contestante requer desde logo as seguintes provas:

1. **requisição do autos do Inquérito Administrativo** instaurado mediante a Portaria 447/00, do MPDF;
2. **inspeção judicial** no Condomínio;
3. oitiva de testemunhas que arrolará oportunamente;
4. requisição de documentos e de informações à Secretaria de Assuntos Fundiários e à Terracap, a serem especificados oportunamente;
5. juntada de novos documentos que obtiver no curso da lide, inclusive pareceres técnicos;
6. outras provas mais que no curso da lide se mostrarem necessárias e oportunas.

E. R. M.

Brasília (DF), 23 de março de 2001.

acácia rodrigues
acácia rodrigues
oab/df 3272