



Número: **0701188-87.2025.8.07.0018**

Classe: **USUCAPIÃO**

Órgão julgador: **Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do DF**

Endereço: **SAM, sala 03, térreo, Setores Complementares, BRASÍLIA - DF, CEP: 70620-020**

Última distribuição : **11/02/2025**

Valor da causa: **R\$ 1.734.837,50**

Assuntos: **Usucapião Extraordinária**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
ASSOCIACAO ANDORINHAS DO LAGO SUL (REQUERENTE)	
	MARIO GILBERTO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
JOSE AUGUSTO TELTO DUTRA (REQUERIDO)	
DANIEL DUTRA (REQUERIDO)	
ANDRE LUIZ DA SILVA (REQUERIDO)	
SILVANA DUTRA (REQUERIDO)	
MARCIA DUTRA JORDAO DE MELO (REQUERIDO)	
ANDREA CLAUDIA DUTRA (REQUERIDO)	
ADRIONE NERY DE SOUSA (REQUERIDO)	
ANGELA BEATRIZ DE ASSIS (REQUERIDO)	
DANIELLA LEITE FERREIRA (REQUERIDO)	
PEDRO JULIO TELTO DUTRA (REQUERIDO)	
MAGNO JORDAO DE MELO (REQUERIDO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
225459423	11/02/2025 12:47	Petição Inicial	Petição Inicial
225459434	11/02/2025 12:47	2 - PROCURACAO E RG PRESIDENTE	Procuração/Substabelecimento
225459435	11/02/2025 12:47	3 - ATA NOTARIAL PARTE 1_compressed-1-110	Documento de Comprovação
225461104	11/02/2025 12:47	4 - ATA NOTARIAL PARTE 2_compressed-111-223	Documento de Comprovação
225461108	11/02/2025 12:47	5 - ATA NOTARIAL PARTE 3	Documento de Comprovação
225461110	11/02/2025 12:47	6 - MATRICULA 16262 - BALBINO	Documento de Comprovação
225461111	11/02/2025 12:47	7 - MATRICULA 46454 - DANIEL E OUTROS	Documento de Comprovação
225461112	11/02/2025 12:47	8 - ESCRITURA PUBLICA DE DOACAO	Documento de Comprovação
225461113	11/02/2025 12:47	9 - MATRICULA 55456 - NOVACAP - TERRACAP	Documento de Comprovação
225461116	11/02/2025 12:47	10 - MATRICULA 16263 - VALENTINA -BALBINO	Documento de Comprovação

225461117	11/02/2025 12:47	11 - MATRICULA 14541 - GERALDO	Documento de Comprovação
225461119	11/02/2025 12:47	12 - TRANSCRICAO 1137 - CANDIDA MARCELLINO	Documento de Comprovação
225461122	11/02/2025 12:47	13 - TRANSCRICAO 2160 - BALBINO	Documento de Comprovação
225461123	11/02/2025 12:47	14 - TRANSCRICAO 6118 - CLARINDO T5HA83A15CA	Documento de Comprovação
225461126	11/02/2025 12:47	15 - TRANSCRICAO 6119 - CLARINDO 11 ALQUEIRES	Documento de Comprovação
225461128	11/02/2025 12:47	16 - MATRICULA 93466 - AREA ESPECIAL 1 - SETOR ERMIDA DOM BOSCO	Documento de Comprovação
225461130	11/02/2025 12:47	17 - MATRICULA 54291 - AREA MOSTEIRO SAO BENTO DE OLINDA	Documento de Comprovação
225461131	11/02/2025 12:47	18 - TRANSCRICAO 2239 LIVRO 3B 118231ALQ	Documento de Comprovação
225461132	11/02/2025 12:47	19 - TRANSCRICAO 5584 - DIOLINO	Documento de Comprovação
225461134	11/02/2025 12:47	20 - TRANSCRICAO 5585 - ANTONIO DE SOUSA	Documento de Comprovação
225461137	11/02/2025 12:47	21 - TRANSCRICAO 5586 - JOSE DE SOUZA	Documento de Comprovação
225461138	11/02/2025 12:47	22 - TRANSCRICAO 5587 BENEDITA DE SOUZA	Documento de Comprovação
225461139	11/02/2025 12:47	23 - TRANSCRICAO 5588 - DIONISIA DE SOUSA VASCONCELOS	Documento de Comprovação
225461140	11/02/2025 12:47	24 - TRANSCRICAO 5589 - SEBASTIAO DE SOUSA	Documento de Comprovação
225461141	11/02/2025 12:47	25 -TRANSCRICAO 5591 - ANTONIO DE SOUSA	Documento de Comprovação
225461143	11/02/2025 12:47	26 - TRANSCRICAO 2903 - MARIA DAS DORES	Documento de Comprovação
225461144	11/02/2025 12:47	27 - TRANSCRICAO 1997 - SEBASTIAO DE SOUZA E SILVA	Documento de Comprovação
225463495	11/02/2025 12:47	28 - TRANSCRICAO 2160 - BALBINO	Documento de Comprovação
225463496	11/02/2025 12:47	29 - FOLHA DE PAGAMENTO DE VALENTINA	Documento de Comprovação
225463499	11/02/2025 12:47	30 - TRANSCRICAO 5580 - JOSE DE SOUSA	Documento de Comprovação
225463500	11/02/2025 12:47	31 - TRANSCRICAO 5581 - BENEDITA	Documento de Comprovação
225463502	11/02/2025 12:47	32 - TRANSCRICAO 5583 - SEBASTIAO	Documento de Comprovação
225463504	11/02/2025 12:47	33 - TRANSCRICAO 1163 - BALBINO	Documento de Comprovação
225463508	11/02/2025 12:47	34 - TRANSCRICAO 1165 - BALBINO	Documento de Comprovação
225463510	11/02/2025 12:47	35 - TRANSCRICAO 1137 MARGARIDA	Documento de Comprovação
225463514	11/02/2025 12:47	36 - FOLHA DE PAGAMENTO DE MARGARIDA	Documento de Comprovação
225463516	11/02/2025 12:47	37 - TRANSCRICAO 7742 - JOSE DE SOUZA	Documento de Comprovação
225463519	11/02/2025 12:47	38- FOLHA DE PAGAMENTO GERALDO	Documento de Comprovação
225463522	11/02/2025 12:47	39 - TRANSCRICAO 2159 - GERALDO	Documento de Comprovação
225463526	11/02/2025 12:47	40 - ESCRITURA DE DESAPROPRIACAO AMIGAVEL - NOVACAP	Documento de Comprovação
225463533	11/02/2025 12:47	41 - ESCRITURA COMPRA E VENDA ANGELA BEATRIZ 20HA	Documento de Comprovação
225463538	11/02/2025 12:47	42 - ESCRITURA COMPRA E VENDA ANGELA BEATRIZ 1550HA	Documento de Comprovação
225463543	11/02/2025 12:47	43 - PROMESSAS DE COMPRA E VENDA A PARTIR DE 1991	Documento de Comprovação

225465301	11/02/2025 12:47	44 - DECISAO JUDICIAL PROIBE DEMOLIR CERCAS DO CONDOMINIO	Documento de Comprovação
225465310	11/02/2025 12:47	45 - AUTORIZACAO ADMINISTRATIVA PARA EDIFICAR GUARITA	Documento de Comprovação
225465312	11/02/2025 12:47	46 - MEMORIAL DESCRITIVO QI 31	Documento de Comprovação
225465316	11/02/2025 12:47	47 - DECRETO 22061-2001 - APROVA PROJETO URB QI 31	Documento de Comprovação
225465319	11/02/2025 12:47	48 - CONVENCAO POUSADA DAS ANDORINHAS	Documento de Comprovação
225465320	11/02/2025 12:47	49 - SENTENCA EMBARGOS DE TERCEIRO ANGELA BEATRIZ	Documento de Comprovação
225465324	11/02/2025 12:47	50 - ACORDAO 1062443 ANGELA BEATRIZ	Documento de Comprovação
225465327	11/02/2025 12:47	51 - ACORDAO CONSELHO DA MAGISTRATURA TJDF	Documento de Comprovação
225465331	11/02/2025 12:47	52 - USUCAPIAO - AIRES-1504916-2023-01-31 TERRAS EM COMUM EM AREA DA UNIAO	Documento de Comprovação
225465335	11/02/2025 12:47	53 - SENTENCA JUIZ CARLOS MAROJA - AREA EM COMUM	Documento de Comprovação
225465343	11/02/2025 12:47	54 - SENTENCA USUCAPIAO JUIZ CARLOS MAROJA AREA EM COMUM	Documento de Comprovação
225466604	11/02/2025 12:47	55 - ACORDAO USUCAPIAO 6 TURMA CIVEL UPSA	Documento de Comprovação
225466610	11/02/2025 12:47	56 - SENTENCA - Acao CIVIL PUBLICA MPDFT X BALBINO ESPOLIO	Documento de Comprovação
225466613	11/02/2025 12:47	57 - SENTENCA - CAUTELAR - MPDFT X BALBINO ESPOLIO	Documento de Comprovação
225466614	11/02/2025 12:47	58 - ACORDAO MPDFT X PAULO GRESTA - CANCELA MATRICULAS	Documento de Comprovação
225466615	11/02/2025 12:47	59 - ANALISE SITUACAO FUNDIARIA TERRACAP	Documento de Comprovação
225466621	11/02/2025 12:47	60 - ADRIONE NERY HERDEIRO DE CANDIDA	Documento de Comprovação
225466627	11/02/2025 12:47	61 - DECISAO - ESPOLIO EGILE DEZEN	Documento de Comprovação
225466633	11/02/2025 12:47	62 - REGISTRO PAROQUIAL FAZENDA PARANOIA	Documento de Comprovação
225466635	11/02/2025 12:47	63 - MEMORIAIS DESCRITIVOS E MAPAS DE LOCALIZACAO DA AREA EM QUESTAO	Documento de Comprovação
225466636	11/02/2025 12:47	64 - DECLARACAO CASEIRO	Documento de Comprovação
225466639	11/02/2025 12:47	65 - PROCURACAO DE ANGELA BEATRIZ PARA ROSALIA	Documento de Comprovação
225468646	11/02/2025 12:47	Cartao CNPJ	Documento de Identificação

EXMº SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DO MEIO AMBIENTE,
DESENVOLVIMENTO URBANO E FUNDIÁRIO DO DISTRITO
FEDERAL

ASSOCIAÇÃO ANDORINHAS DO LAGO SUL, entidade civil sem fins lucrativos inscrita no **CNPJ/MF sob nº 48.319.196/0001-08**, com sede estabelecida no Setor Habitacional Dom Bosco, QI 31, guarita 'B', CEP 70.658-294, na Região Administrativa do Lago Sul (RA XXIV), em Brasília-DF, neste ato, representada por seu **Presidente Gustavo Neves Alencar dos Santos**, brasileiro, viúvo, empresário, portador da carteira de identidade nº 1.723.638-SSP/DF, inscrito no CPF/MF sob nº 689.924.241-91, residente e domiciliado no Setor Habitacional Vicente Pires, Trecho 01, Conjunto 03, Quadra 15, Casa 10-A, CEP: 72.005-281, na Região Administrativa de Vicente Pires (RA XXX), no Distrito Federal, por seus advogados infra-assinados (mandato incluso), com escritório profissional situado no SHIS QL 14, Conjunto 02, Casa 09, (Fone: 061-3248.22.45 – 061-99229-0920 – e-mail: zazah065@terra.com.br), Lago Sul, em Brasília-DF vem, respeitosamente, perante V.Exª com amparo no artigo 1.238, Parágrafo único do atual Código Civil c/c artigos 246, § 3º e 259, inciso I, ambos, do atual Código de Processo Civil propor a presente

AÇÃO DE USUCAPIÃO

em desfavor de: **(i) ÂNGELA BEATRIZ DE ASSIS** (*titular das Matrículas R.66/16262 e R.94/16262, do CRI 2º Ofício-DF*), brasileira, divorciada, bancária, portadora da carteira de identidade nº 742.728-SSP-DF, inscrita no CPF/MF sob nº 392.853.911-68, residente e domiciliada no SHIS QI 21, Conjunto 11, Casa 02, Lago Sul, em Brasília-DF; e contra os **titulares da Matrícula nº R.3/46454, do CRI 2º Ofício-DF: (ii) DANIEL DUTRA**, brasileiro, comerciante, portador da carteira nacional de habilitação registro

1



nº 03349033305-DETRAN-DF, da qual consta o número da cédula de identidade RG 814754-SSP/DF, inscrito no CPF/MF sob nº 291.364.821-53, **casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com DANIELLA LEITE PEREIRA DUTRA**, portadora da carteira nacional de habilitação nº 05529306680-DETRAN-DF e inscrita no CPF/MF sob nº 979.994.821-53, residente e domiciliado no SHIGS 712, Bloco “A”, Casa 47, nesta Capital; **(iii) ANDREA CLÁUDIA DUTRA DA SILVA**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 1.452.464-SESP-DF e inscrita no CPF/MF sob nº 584.262.481-87, **casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com ANDRÉ LUIZ DA SILVA**, portador da cédula de identidade RG nº 658.409-SSP-DF e inscrito no CPF/MF sob nº 244.076.401-97, residente e domiciliado no SHIGS 712, Bloco ‘A’, Casa 47, nesta Capital; **(iv) SILVANA DUTRA**, brasileira, divorciada, funcionária pública, portadora da carteira nacional de habilitação registro nº 04438364803-DETRAN-DF, da qual consta o número da cédula de identidade RG 1028513-SSP-DF e inscrita no CPF/MF sob nº 400.079.791-34, residente e domiciliada na Fazenda Paranoá (DF), **Cx-239, Setor Altiplano Leste**, nesta Capital; **(v) JOSÉ AUGUSTO TELTO DUTRA**, brasileiro, solteiro, maior administrador de empresa, portador da carteira de identidade nacional de habilitação registro nº 04586546683-DETRAN-DF, da qual consta o número da cédula de identidade RG 2543797-SSP-DF e inscrito no CPF/MF sob nº 027.422.741-03, residente e domiciliado no SHIGS 713, Bloco ‘C, Casa 47/fundos, Asa Sul, nesta Capital; **(vi) PEDRO JÚLIO TELTO DUTRA**, brasileiro, maior, estudante, portador da cédula de identidade RG nº 3.143.980-SESP/DF e inscrito no CPF/MF sob o nº 054.493.131-95, residente e domiciliado no SHIGS 712, Bloco ‘A’, Casa 47, nesta Capital; **(vii) TINO JOSÉ TELTO DUTRA**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 2.558.316-SESP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 013.752.441-24, residente e domiciliado no SHIGS 713, Bloco ‘A, Casa 47, nesta Capital; **(viii) MÁRCIA DUTRA JORDÃO DE MELO**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 698.900-SESP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 274.084.691-68, **casada sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6 515/77, com MAGNO JORGÃO DE MELO**, portador da cédula de identidade RG nº 621.835-SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 245.940.401-87, residente e domiciliado no Núcleo Rural Paranoá, Casa 04, nesta Capital, **todos, sucessores de JOSÉ DUTRA**, falecido em 24.12.2015, conforme a certidão de óbito em anexo e contra **(ix) o Espólio de CÂNDIDA MARCELLINO DE QUEIROZ**, na pessoa de seu herdeiro conhecido (bisneto): **Adriane Nery de Sousa**, brasileiro, casado, servidor público, portador do RG 1.168.506-SSP-DF, inscrito no CPF/MF sob nº 635.374.001-87, residente e domiciliado na Quadra 02, Conjunto A6, Bloco 02, Apt. 308, em



Sobradinho-DF (CEP: 73.015.133), que na ausência de processo de inventário desta parte requerida, este herdeiro deverá ser nomeado como administrador dos bens da herança, podendo receber citação para este processo de ação de usucapião, conforme assim decidiu V.Ex^a, em caso semelhante, a exemplo do r. despacho proferido nos autos da Ação de Usucapião – Processo nº 0715891-28.2022.8.07.0018 (Id 1702131000), que tramitou perante esse r. Juízo, devendo serem citados/intimados, ainda, os confrontantes a seguir identificados e os terceiros interessados que constam do Anexo I desta petição inicial, pelos fatos e fundamentos jurídicos a seguir expendidos.

I – LEGITIMIDADE ATIVA DA PARTE AUTORA

1 - **A presente ação de usucapião tem por objetivo obter do Estado-Juiz um provimento judicial, no qual V. Ex^a declare, por sentença, que os associados da parte Autora, há mais de 33 (trinta e três) anos, vêm exercendo a posse, mansa, pacífica, de forma continuada, sem violência ou clandestinidade e com *animus domini*, sobre as áreas: Gleba 1-A: 39,9263 hectares compostos pelas áreas das Matrícula nºs R.66/9.262 (ÂNGELA BEATRIZ DE ASSIS -Area: 2,0200ha) e da Matrícula nº R.3/46.454 (DANIEL DUTRA e outros – Area: 37,9063ha), ambas, do CRI 2º Ofício-DF; Gleba ocupada 2-A: com 14,4154 hectares (Espólio de CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROZ) – Transcrição nº 1137, Livro 3-B, CRI de Luziânia-GO e Gleba ocupada B: com 2,4639 hectares (Espólio de CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROZ) – Transcrição nº 1137, Livro 3-B, CRI de Luziânia-GO, totalizando uma área com 56,8056 hectares, todas localizadas nos quinhões primitivos que tocaram em favor de VALENTINA DE SOUZA E SILVA e CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROZ, por ocasião da Divisão Judicial da Fazenda Paranoá, julgada por sentença, em 1919, perante a Comarca de Luziânia-GO, conforme se vê dos Mapas de Localização, dos Memoriais Descritivos, das Certidões Imobiliárias e das Atas Notariais lavradas perante o Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF, conforme se vê das provas anexas.**

2 - A legitimidade da Associação Andorinhas do Lago Sul, para postular, em juízo, o presente pedido de usucapião das glebas de terras, objeto da lide, está garantida na Constituição Federal de 1.988, em seu artigo 5º, XXI dispõe, expressamente, o seguinte:



“Art. 5º (...)

XXI – as entidades associativas, quando expressamente autorizadas, têm legitimidade para representar seus filiados judicial ou extrajudicial.”

3 - No caso, ora em exame, a autora prova que o seu Estatuto registrado sob o nº C0000126627, do Livro nº AO76, fl. 111, em data de 11.10.2022, perante o Cartório do 2º Ofício de Registro Civil, Títulos e Documentos de Pessoas Jurídicas de Brasília-DF, em seu artigo 3º, alínea ‘f’ estabelece o seguinte:

“Art. 3º. A associação tem como objetivo:

(...)

f) defender, judicial e extrajudicialmente, os direitos, interesses e prerrogativas de seus associados, podendo, para tanto, constituir advogado para propositura de ações, assinar e rescindir contratos com terceiros, efetuar pagamentos, receber e dar quitação.” (grifamos)

4 - A parte autora informa a V.Exª que os seus associados, no dia 24.11.2024 reuniram-se, em assembleia geral, e, naquela ocasião **aprovaram o item 1 (um) da pauta, por unanimidade de votos, e autorizaram o Presidente da Associação Andorinhas do Lago Sul ingressar, em juízo, com a competente ação de usucapião das áreas,** objeto da lide, local onde há mais de 33 (trinta e três) anos foi implantado o parcelamento do solo urbano informal denominado ‘Pousada das Andorinhas’, situado no SETOR HABITACIONAL DOM BOSCO, na Região Administrativa do Lago Sul/DF, cuja área, parte se encontra dentro dos limites e das confrontações da área maior da antiga Fazenda Paranoá com 527ha, 71a,99ca registrada, originariamente, na Transcrição nº de ordem 2.160, do Livro nº 3-B, fls. 201, feita em nome de BALBINO DE SOUZA VASCONCELOS, em data de 1º de fevereiro de 1.939, perante o Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia, GO, e, atualmente, repetida nas Matrículas nº 16.262, 46454 e 55.456, todas, feitas perante o Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, e parte dentro da área maior do quinhão de CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROZ, cujos

4



limites e confrontações se encontram definidos na Folha de Pagamento da Divisão Judicial da Fazenda Paranoá, julgada por sentença no ano de 1.919, perante o honrado Juízo da Comarca de Luziânia, GO, que foi expedida com base no registro imobiliário feito na Transcrição nº de ordem nº 1.137, fl. 132/133, do Livro nº 3-B, feita em 10.10.1919, perante o CRI de Luziânia, GO, conforme se vê das certidões e das demais provas que constam das ATAS NOTARIAIS lavradas pelo Cartório do 1º Ofício de Notas e Protestos de Brasília-DF, em anexo.

5 - Por outro lado, a Associação, ora Requerente tem o dever de esclarecer a V.Ex^a, desde logo, que o objetivo principal desta ação de usucapião consiste na obtenção da sentença declaratória de usucapião das glebas de terras, objeto da lide, para que ela, nos termos do artigo 14, da Lei Federal nº 13.465/2017, possa dar continuidade ao Processo de Regularização Fundiária Urbana nº 030.003.327/90, que tramita perante à Administração Pública do Distrito Federal, há 33 (trinta e três) anos, aguardando pela regularização fundiária da área, onde se encontra implantado o loteamento urbano informal denominado ‘Pousada das Andorinhas’, com 660 unidades imobiliárias unifamiliares e 01 (uma) área de uso comum, cujo núcleo urbano informal está situado na QI 31, no SHDB, na Região Administrativa do Lago Sul (RA XIV), no perímetro do Distrito Federal.

6 - Eminent Julgador, a legitimidade da parte autora para ajuizar a presente ação de usucapião está prevista, também, nos artigos 14, inciso II e 15, inciso II, ambos, da Lei Federal nº 13.465/2017, que dispõem, ‘*in verbis*’:

“Art. 14. **Poderão requerer a Reurb:**

(...)

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

Art. 15. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:



II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) , dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 , e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.” (grifamos)

7 - Aliás, a questão sobre a legitimidade de Associação de Moradores postular, em juízo, ação de usucapião, foi objeto de recente decisão da colenda 6ª. Turma Cível do eg. TJDF, por ocasião do julgamento do Recurso de Apelação Cível nº 0703855-22.2020.8.07.0018, interposto pela URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A nos autos da Ação de Usucapião movida pela ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVENDAS ALVORADA e CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVENDAS ALVORADA, cujo recurso foi relatado pela eminente Desembargador SONÍRIA ROCHA CAMPOS D’ASSUNÇÃO, que na sessão de julgamento realizada no dia 05 de fevereiro de 2025 lavrou o v. Acórdão nº 1960924, aclamado por unanimidade, assim redigido ‘*in verbis*’:

“Órgão: 6ª. Turma Cível

Processo nº: APELAÇÃO CÍVEL 0703855-22.2020.8.07.0018
Apelante: URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A
Apelados: CONDOMÍNIO BOA SORTE, LETICIA HELENA PINTO MENEGHETTI, MITRA ARQUIDIOCESANA DE BRASÍLIA, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BEM-ESTAR, BIANOR DE QUEIROZ FONSECA, DALMIR ALVES DA CUNHA, ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DO CONDOMÍNIO BEIJA-FLOR, LAIS HELENA PINTO MENEGHETTI, ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVENDAS ALVORADA e CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVENDAS ALVORADA

Relatora: Desembargadora SONÍRIA ROCHA CAMPOS D’ASSUNÇÃO

Acórdão: 1960924

E M E N T A



APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NULIDADE DA SENTENÇA. DECISÃO SURPRESA. INOCORRÊNCIA. PRELIMINAR REJEITADA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA. LEI 13.465/2017. LEI 10.257/2001 PARCELAMENTO IRREGULAR. POSSE AD USUCAPIONEM. REQUISITOS. PROTESTO JUDICIAL. INTERRUÇÃO DO PRAZO. INOCORRÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA.

1. No que concerne à legitimidade da associação para ajuizar usucapião extraordinária, como registrou acertadamente o juízo *a quo*, o estatuto da autora não menciona o quórum para as deliberações, de modo que não há que se exigir unanimidade, notadamente quando se trata de defesa de interesses comuns dos associados. A Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), em seu art. 10, *caput*, introduziu no ordenamento jurídico brasileiro a possibilidade de usucapião coletiva, com o objetivo de dar efetividade ao comando constitucional de adoção de políticas de regularização do espaço urbano, além da concretização do direito fundamental à moradia e da função social da propriedade.

2. A apelante suscita preliminar de nulidade da sentença, por violação do princípio da não-surpresa, sob o argumento de que fundamentada em lei sobre a qual não foi dada a oportunidade de manifestação, em violação aos termos do arts. 10, 489 e 493 do CPC. Preliminar rejeitada.

3. A possibilidade de regularização fundiária urbana por meio da usucapião é matéria que está intimamente relacionada ao pedido formulado pelos autores, tendo sido a Lei n. 13.465/2017 apenas utilizada por ter conferido nova redação a alguns artigos da Lei 10.257/2001, todavia, o seu objetivo não foi modificado.

4. A jurisprudência do STJ (Tema 1.025) admite a aquisição de imóveis por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística, inclusive em áreas de parcelamento irregular.



5. A usucapião é um importante instrumento regularização fundiária, já regulamentada pelo Estatuto da Cidade em 2001, e admitida amplamente pela jurisprudência, muito antes da edição da Lei 13.465/2017, permitindo que ocupantes de áreas urbanas irregulares adquiram a propriedade do imóvel por meio da posse prolongada, contínua e com *animus domini*. Portanto, é descabida alegação de que a Lei 13.465/2017 foi utilizada de forma retroativa.

6. Verifica-se que o protesto judicial, realizado em 2008, foi feito de forma genérica, por edital, não sendo direcionado especificamente aos possuidores, tampouco especificada a finalidade de interromper a prescrição aquisitiva, o que não tem o efeito pretendido.

7. Na hipótese, comprovada a posse *ad usucapionem* pelo período legal, em área de parcelamento irregular, é de rigor o reconhecimento da usucapião extraordinária.

8. Apelação conhecida e não provida.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 6ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, SONÍRIA ROCHA CAMPOS D'ASSUNÇÃO - Relatora, ALFEU MACHADO - 1º Vogal e ARQUIBALDO CARNEIRO - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador ARQUIBALDO CARNEIRO, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. DESPROVIDO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas

8 - Assim sendo, não há qualquer sombra de dúvida que Associação Andorinhas do Lago Sul tem legitimidade ativa, para propor a presente *actio*, porque esta autorização tem previsão no Texto Constitucional de 1.988, na Lei Federal nº 13.465/2017, inclusive, por decisão unânime de seus associados, conforme se vê da ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 24.11.2024, em que ficou autorizado o Presidente da Associação, ora Requerente ingressar, em juízo, com a presente ação de usucapião, visando obter o domínio sobre as glebas de terras, objeto da lide, cuja posse velha, mansa, pacífica, exercida de forma continuada há 33 (trinta e três) anos, pelos associados da Autora, sem qualquer vício de



violência ou clandestinidade e com *animus domini*, se encontra, perfeitamente individualizada, conforme se vê dos Mapas de Localização e Memoriais Descritivos georreferenciados, em anexo, mesmo porque o pedido da presente ação está sendo dirigido, apenas, contra os titulares de domínio particular com registros nas Matrículas nº 16.262, nº 46.454, ambas, CRI 2º OFÍCIO-DF e contra o titular da Transcrição imobiliária nº 1.137, do Livro nº 3-B, fls 132/133, feita em 10.10.1919, perante o CRI de Luziânia, GO e nos presentes autos existe a prova de que, quando Ângela Beatriz de Assis quis recobrar a posse da área ocupada pelos associados da Autor, aquela requerida foi vencida, em todos os graus de jurisdição, conforme se vê das provas anexas.

II – LOCALIZAÇÃO DA ÁREA, OBJETO DA USUCAPIÃO:

9 - **As áreas identificadas como: Gleba 1-A: 39,9263 hectares compostos pelas áreas das Matrícula nºs R.66/9.262 (ÂNGELA BEATRIZ DE ASSIS -Area: 2,0200ha) e da Matrícula nº R.3/46.454 (DANIEL DUTRA e outros – Area: 37,9063ha), ambas, do CRI 2º Ofício-DF; Gleba ocupada 2-A: com 14,4154 hectares (Espólio de CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROZ) – Transcrição nº 1137, Livro 3-B, CRI de Luziânia-GO e Gleba ocupada B: com 2,4639 hectares (Espólio de CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROZ) – Transcrição nº 1137, Livro 3-B, CRI de Luziânia-GO, **totalizando uma área com 56,8056 hectares**, todas estão localizadas nos quinhões primitivos que tocaram em favor de VALENTINA DE SOUZA E SILVA e CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROZ, por ocasião da Divisão Judicial da Fazenda Paranoá, julgada por sentença, em 1919, perante a Comarca de Luziânia-GO, conforme se vê dos Mapas de Localização, dos Memoriais Descritivos, das Certidões Imobiliárias e das Atas Notariais lavradas perante o Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF, conforme se vê das provas anexas.**

A) – DEFINIÇÃO DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES DA GLEBA DE TERRAS DA FAZENDA PARANOÁ COM 527 HECTARES, 71 ARES E 99 CENTIARES REGISTRADA NA TRANSCRIÇÃO Nº 2.160, DO LIVRO Nº 3-B, FL. 201, FEITA EM 1º DE FEVEREIRO DE 1939, EM NOME DE BALBINO DE SOUSA VASCONCELOS, PERANTE O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LUZIÂNIA, ESTADO DE GOIÁS:



“Começando no marco de jacarandá, cravado no espigão, na divisa da fazenda Taboquinha, desse marco em rumo a outro de Jacarandá, cravado na cabeceira do córrego Cacheira; por este abaixo até a sua barra no rio ‘Paranauá’, por este acima, passando pela Cachoeira, veio d’água, até a barra do córrego Buriti; por este acima até a sua cabeceira, onde se cravou um marco de Jacarandá; daí, em rumo a outro marco de Jacarandá, cravado na divisa da fazenda Papuda; daí, voltando a esquerda, pelo espigão, águas vertentes, até o marco de Jacarandá, onde tiveram começo estes limites.”

B) – DEFINIÇÃO DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES DA GLEBA DE TERRAS DA FAZENDA PARANOÁ COM 527 HECTARES, 71 ARES E 99 CENTIARES, REGISTRADA NA MATRÍCULA Nº 16.262 DO LIVRO 2 – REGISTRO GERAL, FEITA EM NOME DE BALBINO DE SOUZA VASCONCELOS E OUTROS, EM DATA DE 12 DE SETEMBRO DE 1.980, PERANTE O CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL:

“Começando no marco de jacarandá, cravado no espigão, na divisa da fazenda Taboquinha, deste marco em rumo a outro de Jacarandá, cravado na cabeceira do córrego Cacheira; por este abaixo até sua barra no rio Paranoá; por este acima passando pela Cachoeira, veio d’água até a barra do córrego Buriti; por este acima até a sua cabeceira, onde se cravou um marco de Jacarandá; daí, em rumo a outro marco de Jacarandá, cravado na divisa da fazenda Papuda; daí, voltando a esquerda, pelo espigão águas vertentes, até o marco de Jacarandá, onde tiveram começo estes limites.”

C) – DEFINIÇÃO DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES DA GLEBA DE TERRAS DA FAZENDA PARANOÁ COM 20 ALQUEIRES OU 96 HECTARES, 80 ARES, REGISTRADA NA MATRÍCULA Nº 46.454, LIVRO 2 REGISTRO GERAL DO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL, ABERTA EM DATA DE 03.12.1990, NOME



DE JOSÉ DUTRA E NA MATRÍCULA Nº R.3/46.454, EM DATA DE 31.03.2015, EM NOME DOS DONATÁRIOS: DANIEL DUTRA OUTROS, PERANTE AQUELE SERVIÇO REGISTRAL:

“Começando no marco de jacarandá cravado no espigão, na divisa da fazenda ‘Taboquinha’; desse marco em rumo a outro marco de Jacarandá, cravado na cabeceira do córrego ‘Cachoeira’; por este abaixo até a sua barra no rio ‘Paranauá’; por este acima, passando pela ‘Cachoeira’, veio d’água, até a barra do córrego ‘Buriti’, por este acima até a sua cabeceira, onde se cravou um marco de Jacarandá; daí, em rumo a outro marco de Jacarandá, cravado na divisa da fazenda ‘Papuda’; daí, voltando a esquerda, pelo espigão, águas vertentes, até o marco de Jacarandá, onde tiveram começo estes limites.”

D) – DEFINIÇÃO DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES DA GLEBA DE TERRAS DA FAZENDA PARANOÁ COM 118,231 ALQUEIRES OU 572 HECTARES, 23 ARES E 80 CENTIARES, REGISTRADA NA MATRÍCULA Nº 55.456, LIVRO 2 REGISTRO GERAL DO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL, ABERTA EM DATA DE 16 DE NOVEMBRO DE 1.992, EM NOME DA COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP), CUJA ÁREA, ATUALMENTE, ESTÁ INCORPORADA NO PATRIMÔNIO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA (TERRACAP):

“Começando no marco de jacarandá, cravado no espigão, na divisa da fazenda ‘Taboquinha’, deste marco em rumo a outro de Jacarandá, cravado na cabeceira do córrego ‘Cachoeira’; por este abaixo até a sua barra no rio ‘Paranauá’, por este acima, passando pela ‘Cachoeira’, veio d’água, até a barra do córrego ‘Buriti’, por este acima até a sua cabeceira, onde se cravou um marco na divisa da fazenda ‘Papuda’; voltando a esquerda, pelo espigão, águas vertentes, até o marco de Jacarandá, onde tiveram começo estes limites.”



10) A defesa da Associação, ora Requerente acredita que, durante a tramitação deste processo de usucapião V.Ex^a haverá de adotar alguma medida saneadora, no sentido de determinar aos titulares dos registros imobiliários feitos nas Matrículas nº 46.454 de titularidades de DANIEL DUTRA e outros de nº 55.456, de titularidade da Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap), ambos, do CRI 2º Ofício-DF, determinando a estes proprietários que promovam a retificação das descrições tabulares (limites e confrontações), que constam daqueles dois títulos de domínio, visto que, ambos, os registros imobiliários contém vícios insanáveis, pois, estão repetindo, ilegalmente, os mesmos limites e as confrontações do registro imobiliário feito na Transcrição nº de ordem 2.160, do Livro nº 3-B, fls. 201, feita em nome de BALBINO DE SOUZA VASCONCELOS, em data de 1º de fevereiro de 1.939, perante o Cartório de Registro de Imóveis de Luziânia, GO, que foi repetido, de maneira correta, na Matrícula nº 16.262, do CRI 2º Ofício-DF, sendo certo que este título de domínio originário do quinhão de VALENTINA DE SOUZA E SILVA, conforme se vê da r. sentença em anexo, foi submetido ao crivo de uma Ação Civil Pública movida pelo MPDFT, que foi julgada improcedente, porque o MM. Juiz da Vara de Registros Públicos concluiu que é o título aquisitivo da NOVACAP/TERRACAP (Matrícula nº 55.456) que deverá ser retificado, em relação aos limites e as confrontações ali definidos, conforme se vê das provas anexas.

III – AS AQUISIÇÕES FEITAS PELA REQUERIDA ÂNGELA BEATRIZ DE ASSIS NA FAZENDA PARANOÁ, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 16.262, DO CRI 2º OFÍCIO-DF:

11 - A requerida Ângela Beatriz de Assis, na fazenda Paranoá (quinhão de Valentina de Souza e Silva, com 527ha 71a,99ca – Matrícula nº 16.262 do RI 2º Ofício-DF), conforme se vê da certidão anexa, adquiriu 02 (duas) partes de terras registradas, **em comum**, a saber:

11.1 – **02ha, 02a, 00ca** registrados na **Matrícula nº R.66/16262**, cuja aquisição foi feita, por intermédio da Escritura Pública de Compra e Venda de 10 de setembro de 1985, lavrada às fls. 077, do Livro 1340, re-ratificada por outra de 22 de abril de 1986, lavrada às fls. 010, do Livro nº 1340, ambas, do Cartório do 1º Ofício de Notas de Brasília outorgada por LYSIA ANTÔNIA DA SILVA e seu marido HERBERT LOPES DA SILVA, conforme se vê da certidão anexa;



11.2 – **20ha, 00a,00ca** registrados na **Matrícula nº R.94/16262**, cuja aquisição foi feita, por intermédio da Escritura Publica de Compra e Venda de 28.11.1992, lavrada às fls 10v/11vº, do Livro nº 14, do Tabelionato 2º de Notas, Protesto, Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos, Documentos e Outros Papeis da Cidade de Cavalcante, GO, re-ratificada por Escritura de 19.07.1996, lavrada às fls. 121vº/122, do Livro 1101, do referido Cartório, sendo que estes títulos aquisitivos foram outorgados por PAULO AFONDO DE OLIVEIRA GOULART (CPF nº 031.343.262-72), conforme se vê da certidão anexa.

12 – Além daquelas 02 (duas) glebas de terras da fazenda Paranoá, objeto da Matrículas nº R.66/16.262 e R.94/16.262, do RI 2º Ofício-DF, a Requerida Ângela Beatriz de Assis adquiriu, ainda, **15,50 hectares**, por intermédio da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Livro nº 261, fls. 061, em data de 06.10.1995, do Tabelionato 2º de Notas da Comarca de Luziânia, GO outorgada por AMARÍLIO PACIELLO (RG 544.271-SSP-DF) prenotada sob o nº 108823, às fls. 182, do Livro 1-E, em 24.06.1994, do CRI 2º Ofício-DF e **20ha, 00a, 00ca** da Fazenda Paranoá adquiridos por intermédio da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 11vº/12vº do Livro nº 04 do 2º Tabelionato de Notas, da Comarca da Cavalcante, pré-notada sob o nº 108.823, às fls. 182 do Livro 1-E, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do DF, pendente de registro definitivo, no respectivo Cartório.

13 - Assim, a **Associação-Requerente prova que Ângela Beatriz de Assis (CPF nº 392.853.911-68 e RG nº 742.728-SSP-DF), na Fazenda Paranoá, objeto da Matrícula nº 16.262, do CRI 2º Ofício-DF adquiriu uma área total de 57,52,00 hectares, porém, aquela requerida conseguiu registrar, em seu nome, apenas, 22,02 hectares, conforme se vê dos registros imobiliários nº R.66 e R.94, ambos, da Matrícula nº 16.262, feitas perante o CRI 2º Ofício-DF, conforme a certidão em anexo.**

14 - **A parte autora prova, ainda, que Ângela Beatriz de Assis, a partir do ano de 1.991, portanto, há mais de 33 (trinta e três) anos parcelou a gleba de terras que ela adquiriu na Fazenda PARANOÁ e alienou centenas de frações ideais, por intermédio de contratos particulares de promessas de compra e venda, sendo que no Projeto Urbanístico (PA nº 030.003.327/90) indica uma área com 56,4555 hectares, inserida no SETOR HABITACIONAL DOM BOSCO – SHDB e localizado na Região Administrativa do Lago Sul – RA XIV – local onde estão projetados 660 lotes residenciais unifamiliares e 01 lote de uso coletivo, conforme se vê das provas anexas.**



15 - A Associação, ora Requerente prova que todas nas vendas das frações ideais, dentro da fazenda Paranoá, nesta área com 56,4555 hectares que consta do Projeto Urbanístico do parcelamento do solo urbano denominado ‘Condomínio Pousada das Andorinhas’, a requerida, ÂNGELA BEATRIZ DE ASSIS, sempre, estava representada por sua bastante procuradora, senhora ROSA LIA FENELON ASSIS (RG 1.090.558-SSP-DF e do CPF nº 143.772.501-59), conforme procuração lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas desta Capital, às fls. 096, do Livro nº 1.227, em 27.09.1989, por intermédio de contratos particulares de promessa de compra e venda, conforme se vê das provas anexas.

16 - Este Processo Administrativo para regularização fundiária do parcelamento do solo urbano denominado ‘Condomínio Pousada das Andorinhas’ autuado sob nº 030.003.327/90 não foi concluído, até a presente data, porque o Poder Público local, responsável pela regularização dos núcleos urbanos informais exige que os associados da Autora apresentem o título de domínio da área que se pretende regularizar, perfeitamente, individualizada e com matrícula autônoma e esta exigência só poderá ser alcançada, por intermédio do acolhimento da presente ação de usucapião, visto que existe ação de divisão da área maior da Fazenda Paranoá, com 527ha, 71a,99ca tramitando, perante esse r. Juízo, desde o ano de 1.985 sem solução, até a presente data.

17 - Assim, visando instruir o presente processo de usucapião, a Associação-Requerente contratou os serviços profissionais do engenheiro cartógrafo AZIS SALLUM (CREA 39105-D/RJ), engenheiro cartógrafo, que promoveu o levantamento topográfico das áreas, objeto desta ação de usucapião e constatou que a posse velha, mansa, pacífica, que vem sendo exercida há mais de 33 (trinta e três) anos, sem violência ou clandestinidade e de forma continuada e com *animus domini*, na verdade, são: **Gleba 1-A: 39,9263 hectares compostos pelas áreas das Matrícula nºs R.66/9.262 (ÂNGELA BEATRIZ DE ASSIS -Área: 2,0200ha) e da Matrícula nº R.3/46.454 (DANIEL DUTRA e outros - Área: 37,9063ha)**, ambas, do CRI 2º Ofício-DF; **Gleba ocupada 2-A: com 14,4154 hectares (Espólio de CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROZ) - Transcrição nº 1137**, Livro 3-B, CRI de Luziânia-GO e **Gleba ocupada B: com 2,4639 hectares (Espólio de CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROZ) - Transcrição nº 1137**, Livro 3-B, CRI de Luziânia-GO, **totalizando uma área com 56,8056 hectares**, todas estão localizadas nos quinhões primitivos que tocaram em favor de



VALENTINA DE SOUZA E SILVA e CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROZ, por ocasião da Divisão Judicial da Fazenda Paranoá, julgada por sentença, em 1919, perante a Comarca de Luziânia-GO, conforme se vê dos Mapas de Localização, dos Memoriais Descritivos, das Certidões Imobiliárias e das Atas Notariais lavradas perante o Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF, conforme se vê das provas anexas.

IV – PROVA DA PROPRIEDADE DA GLEBA DE TERRAS COM 527 HECTARES, 71 ARES E 99 CENTIARES DA FAZENDA PARANOÁ, REGISTRADA NA MATRÍCULA Nº 46.454 (R.3), FEITA EM NOME DE DANIEL DUTRA E OUTROS, PERANTE O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO 2º OFÍCIO-DF:

18 - A parte Autora prova que o senhor JOSÉ DUTRA (CPF nº 000.058.191-72), na fazenda Paranoá, **ADJUDICOU**, em seu favor, parte das terras da Fazenda Paranoá, que se encontravam registradas nas Transcrições nºs 6.118 e 6.119, ambas, do Livro nº 3-F, fls. 91, feitas perante o CRI de Luziânia, GO em nome de CLARINDO DE SOUZA VASCONCELOS e que foram repetidas na Transcrição nº 8.593, do Livro 3-J, fl. 257, do CRI 2º Ofício-DF, conforme se vê da certidão em anexo.

19 - Esta Gleba de terras com 20 alqueires, equivalentes a 96 hectares e 80 ares e 00 centiares, conforme se vê na parte final da Certidão da Transcrição nº 8.593, do Livro 3-J, fl. 257, feita em nome de JOSÉ DUTRA, atualmente, está repetida na Matrícula nº 46.454, feita em data de 03 de dezembro de 1990, do CRI 2º Ofício-DF, conforme prova anexa.

20 - A Associação, ora Requerente prova que, por intermédio da Escritura Pública de **DOAÇÃO**, registrada na Matrícula nº R.3/46.464, do CRI 2º Ofício-DF, o senhor JOSÉ DUTRA transferiu o **DOMÍNIO** da gleba de terras com, apenas, 20 alqueires, equivalentes a 96 hectares e 80 ares e 00 centiares da Fazenda Paranoá para os donatários seguintes:

20.1 - DANIEL DUTRA (CPF/MF nº 291.364.821-53), casado com DANIELLA LEITE PEREIRA DUTRA (CPF/MF sob nº 979.994.821-53);



20.2 - ANDREA CLÁUDIA DUTRA DA SILVA (CPF nº 584.262.481-87), casada ANDRÉ LUIZ DA SILVA (CPF/MF sob nº 244.076.401-97);

20.3 - SILVANA DUTRA (CPF/MF sob nº 400.079.791-34);

20.4 - JOSÉ AUGUSTO TELTO DUTRA (CPF/MF sob nº 027.422.741-03);

20.5 - PEDRO JÚLIO TELTO DUTRA (CPF nº 054.493.131-95)

20.6) TINO JOSÉ TELTO DUTRA (CPF/MF sob nº 013.752.441-24); e

20.7) MÁRCIA DUTRA JORDÃO DE MELO (CPF/MF sob nº 274.084.691-68), casada com MAGNO JORGÃO DE MELO (CPF nº 245.940.401-87);

21 - **Acontece que, na descrição tabular do imóvel registrado na nº 46.454, no Livro 2 – Registro Geral – em data de 03 de dezembro de 1990, em nome do senhor JOSÉ DUTRA descreve os mesmos limites e as confrontações da área maior da Fazenda PARANOÁ com com 527 hectares, 71 ares e 99 centiares, que se encontra registrada, inicialmente, em nome de BALBINO DE SOUZA VASCONCELOS, conforme se vê da certidão da Matrícula nº 16.262, expedida em data de 06.02.2025, pelo CRI 2º Ofício-DF, em anexo.**

22- Os associados da Autora, como está provado nos autos, há mais de 33 (trinta e três) anos exercem a posse mansa, pacífica, sem violência ou clandestinidade e de forma continuada e com *animus domini*, sobre a gleba de terras com 56,8056 hectares, dentro do imóvel denominado Fazenda Paranoá (Quinhões originários de VALENTINA DE SOUZA E SILVA e de CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROZ), mas, durante todo este tempo, ou seja, mais de três décadas, **jamais**, ouviram dizer que o senhor José Dutra ou Donatários, indicados na Matrícula 46.454, do CRI 2º Ofício-DF, de fato, tenham algum tempo exercido posse efetiva, dentro das glebas de terras da Fazenda Paranoá, nas Matrículas nº 16.262, do CRI 2º Ofício-DF ou na gleba de terras registrada na Transcrição nº 1.137, do Livro nº 3-B, fl. 31, feita em 10.10.1919, perante o CRI de Luziânia, GO.



23 - **Pela descrição tabular que consta do registros imobiliários feitos na Transcrição imobiliária nº 8.593, do Livro 3-J, fl. 257, do CRI 1º Ofício-DF e na Matrícula nº 46.454, do CRI 2º Ofício-DF, na verdade, o senhor José Dutra e os Donatários seriam os legítimos proprietários da Gleba de terras com 527ha, 71a,99ca da Fazenda Paranoá, mas, todos os Operadores do Direito e técnicos que laboram, perante esse r. Juízo Especializado da Vara do Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do DF sabem, perfeitamente, que dentro dos limites e das confrontações do Quinhão originário que VALENTINA DE SOUZA E SILVA o recebeu, na Fazenda Paranoá, por ocasião da divisão do dito imóvel existem, os proprietários-comunheiros, a seguir identificados:**

23.1 - **Matrícula nº 16.262**, Livro 2 Registro Geral, feita em 12.09.1980, nome de BALBINO DE SOUZA VASCONCELOS e outros, perante o CRI 2º Ofício-DF, que abriga a Gleba de terras com 527ha, 71a, 99ca, conforme certidão anexa; e

23.2 - **Matrícula nº 55.456**, do Livro 2 Registro Geral, feita em 16.12.1992, em nome da COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP), que abriga uma Gleba de terras com 118,231 alqueires, equivalentes a 572 hectares 23 ares e 80 centiares, cujo imóvel, atualmente, está incorporado no patrimônio da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA (TERRACAP), e, dentro desta área, está inserida uma parte de terras do Quinhão de Valentina de Souza e Silva (66% da gleba com 527ha, 71a,66ca), que se encontram, **em comum**, com outros proprietários particulares.

24 - **Assim, a propriedade das glebas de terras da Fazenda PARANOÁ, que foram registradas nas Transcrições nº 6.118 e 6.119, ambas, feitas no Livro nº 3-F, fl. 91, perante o CRI de Luziânia, GO, hoje, indiscutivelmente, se encontram incorporadas no patrimônio dos DONATÁRIOS DANIEL DUTRA e OUTROS, de acordo com a certidão da Matrícula nº R.3/46454, do CRI 2º Ofício-DF, mas, a propriedade destes requeridos alcança uma área com, apenas, 20 alqueires ou 96 hectares, 80 ares e não uma área de 527ha, 71a,99ca da Fazenda Paranoá, conforme consta da descrição tabular do seu registro imobiliário feito na Matrícula nº 46.454, conforme se vê da certidão expedida pela CRI 2º Ofício-DF, em anexo.**



V – AS AQUISIÇÕES FEITAS PELA COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP), SUCEDIDA PELA TERRACAP, TENDO COMO OBJETO A GLEBA DE TERRAS COM 118,231 DA FAZENDA PARANOÁ, OBJETO DA MATRÍCULA 55.456, DO CRI 2º OFÍCIO-DF:

25- A Escritura de Desapropriação Amigável datada de 17.06.1964, lavrada às fls. 66vº, do Livro nº 036, do 2º Ofício de Notas desta Capital, devidamente transcrita sob o nº 2239, às fls. 031, do Livro nº 3-B, em 11.09.1964, feita no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília-DF, indica como outorgantes alienantes JOSÉ DE SOUZA VASCONCELOS e sua mulher, BENEDITA DE SOUZA VASCONCELOS, SEBASTIÃO DE SOUZA VASCONCELOS e sua mulher, RANULFO DE SOUZA E SILVA e sua mulher DIONÍSIA DE SOUZA VASCONCELOS e ANTÔNIO DE SOUZA VASCONCELOS e de outro lado, como outorgada adquirente a COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP) prova, de maneira cabal, que esta Empresa Pública distrital adquiriu partes de terras na Fazenda PARANOÁ originárias dos quinhões na Divisão Judicial do dito imóvel tocaram aos condôminos VALENTINA DE SOUZA E SILVA, sucedida por BALBINO DE SOUZA E SILVA - Matrícula 16.262 – (Área: 527ha, 71a,99ca), MARGARIDA DE SOUZA E SILVA – Matrícula nº 16.263 (Área: 498ha, 11a, 99ca) e GERALDO DE SOUZA E SILVA – Matrícula nº 14.541 (Área: 969ha, 53a,32), todas, feitas perante o CRI 2º Ofício-DF, conforme certidões anexas.

26 - De fato, por intermédio da Escritura de Desapropriação Amigável datada de 17.06.1964, lavrada às fls. 66vº, do Livro nº 036, do 2º Ofício de Notas desta Capital, devidamente transcrita sob o nº 2239, às fls. 031, do Livro nº 3-B, em 11.09.1964, feita no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília-DF se vê, claramente, que a COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP), em hipótese alguma, adquiriu a totalidades das Glebas de terras da Fazenda PARANOÁ que se encontram registradas na Matrícula nº 16.262 feita perante o CRI 2º Ofício-DF, conforme consta da descrição tabular do seu título de domínio registrado na Matrícula nº 55.456, perante o CRI 2º Ofício-DF, conforme provam as certidões anexas.



27 - **Acontece que tanto no título aquisitivo, quanto nos registros imobiliários a Gleba de terras com 118,231 alqueires da Fazenda Paranoá, de propriedade da NOVACAP/TERRACAP há erro evidente nos limites e nas confrontações do imóvel** e que constam da Escritura Pública de Desapropriação Amigável lavrada no Livro nº 36, fls. 66vº/68vº, feita perante o Cartório do 2º Ofício de Notas de Protesto de Brasília, registrada na Transcrição nº 2.239, do Livro 3-B, fls. 32, feita em 11.09.64, perante o CRI 1º Ofício-DF e repetida na Matrícula nº 55.456, do Livro 2 Registro Geral do CRI 2º Ofício-DF.

28 - As certidões dos registros imobiliários das glebas de terras da Fazenda Paranoá que foram desapropriadas, por intermédio da Escritura Pública de Desapropriação Amigável celebrada em 17.06.1964, lavrada no Livro nº 3-B, fls. 66vº/68vº, feita em 16.06.1964, perante o Cartório do 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF, registrada na Transcrição nº de ordem 2.239, do Livro nº 3-B, fl. 031, em 11.09.1964, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do DF e repetida na Matrícula nº 55.456, em nome da COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP) e sucedida pela COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA (TERRACAP) demonstram, de maneira clara e muito evidente que na Fazenda Paranoá a Outorgada Desapropriante adquiriu uma gleba de terras com 118,231 alqueires, EM COMUM, oriundas de 03 (três) quinhões distintos, a saber:

28.1) **QUINHÃO DE VALENTINA DE SOUZA E SILVA** (hoje, BALBINO DE SOUZA VASCONCELOS e outros): A NOVACAP adquiriu partes na gleba de terras com 527ha, 71a,99ca da Fazenda Paranoá, tendo sido desapropriadas, em comum, as áreas dos registros imobiliários seguintes: (i) Transcrição nº 5586, de José de Souza Vasconcelos; Transcrição nº 5587, de Benedita de Souza Vasconcelos; Transcrição nº 5588, de Dionísia de Souza Vasconcelos e Transcrições nºs 5585 e 5591, ambas, de Antônio de Souza Vasconcelos, conforme se vê das certidões anexas;

28.2) **QUINHÃO DE MARGARIDA DE SOUZA E SILVA**: A NOVACAP adquiriu partes na gleba de 498ha, 11a,99ca da Fazenda Paranoá, tendo sido desapropriadas, em comum, as áreas dos registros imobiliários seguintes: (i) Transcrição nº 5580, de José de Souza Vasconcelos; Transcrição nº 5581, de Benedita de Souza Vasconcelos; e Transcrição nº 5583, de Sebastião de



Souza Vasconcelos; e 5582, de Dionísia de Souza Vasconcelos, conforme se vê das certidões anexas;

28.3) QUINHÃO DE GERAL DE SOUZA E SILVA: A NOVACAP adquiriu partes na Gleba de terras com 969ha, 53a,32ca da Fazenda Paranoá, tendo sido desapropriadas, em comum, as terras registradas na Transcrição nº 7742, feita em nome de José Geraldo de Souza Vasconcelos, conforme se vê da certidão anexa.

29 - Para melhor clareza, a defesa da parte Autor irá, seguir apresentar um **QUADRO DEMONSTRATIVO** dos quinhões desapropriados, pela NOVACAP, dentro das áreas de terras da Fazenda Paranoá e que na divisão do dito imóvel tocam aos condôminos: VALENTINA DE SOUZA E SILVA, MARGARIDA DE SOUZA E SILVA e GERALDO DE SOUZA E SILVA:

Nome dos Desapropriados	Quinhão Valentina	Quinhão Margarida	Quinhão Geraldo	Área Recebida Alqueires	Área Desapropriada Alqueires	Área Remanescente Alqueires
	Transcrição N° e Ordem					
José de Souza Vasconcelos	5.586			11,25 alqs 17,50 alqs		
		5.580				
			7.742	27,51 alqs		
Total				56,260 alqs	41,975 alqs	14,285 alqs
Benedita de Souza Vasconcelos	5.587			11,25 alqs 17,50 alqs		
		5.581		28,750 alqs	18,139 alqs	10,611 alqs
Total						
Sebastião Vasconcelos	5.589			11,25 alqs 17,50 alqs		
		5.583				
Total				28,750 alqs	18,139 alqs	10,611 alq
Dionísia de Vasconcelos	5588			11,25 alqs 15,50 alqs		
		5.582				
Total				26,75 als	17,378 alqs	9,372 alqs
Antônio Vasconcelos	5.585			15,00 alqs 11,25 alqs		
	5.591					
Total				26,25 alqs	22,600 alqs	3,65 alqs
Total Geral				168,76 aqs	118,231 alqs	48,529 alqs



30) As áreas indicadas no QUADRO DEMONSTRATIVO das Gleba de terras que foram desapropriadas, parcialmente, pela NOVACAP, totalizando 118,231 alqueires da Fazenda PARANOÁ estão indicadas, de maneira clara, na Escritura Pública de Desapropriação Amigável lavrada no Livro nº 36, fls. 65vº/67vº, em 17.06.64, perante o Cartório do 2º Ofício de Notas de Brasília-DF, onde consta que a COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP), antecessor da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA (TERRACAP) adquiriu, na Fazenda PARANOÁ, apenas, partes de terras em 03 (três) quinhões que, originariamente, tocaram em favor dos condôminos VALENTINA DE SOUZA E SILVA (e/ou BALBINO DE SOUZA VASCONCELOS – Matrícula nº 16.262), MARGARIDA DE SOUZA E SILVA (Matrícula nº 498ha, 11a, 99ca) e GERALDO DE SOUZA E SILVA (Matrícula nº 14.541). Isto é o que está dito naquele título aquisitivo, ‘in verbis’:

“(…)

1) – que, **são senhores e possuidores de partes de terras da Fazenda denominada ‘Paranoá’, localizada neste Distrito Federal, com a área de 118,231 alqueires, assim distribuídos:** a) – **O Outorgante Expropriado José de Souza Vasconcelos**, é proprietário de 3 (três) partes num total de 41,975 alqueires; partes estas devidamente transcritas no Cartório do 1º Ofício de Luziânia, Estado de Goiás, sob os números de ordens **7742**, livro 3-G, fls. 237, **5586**, livro 3-E, fl. 237 e **5580**, livro 3-E, fl. 235; sendo uma parte, havida por sua mulher Antônia de Souza e Silva no inventário por morte de seu pai Geraldo de Souza e Silva, julgado em 19 de setembro de 1.952; e as outras por inventários por mortes de seus pais Balbino de Souza Vasconcelos e Maria das Dores de Souza, julgados por sentenças de 9 de julho de 1.942 e 21 de outubro de 1.942; b) – **A Outorgante Expropriada Benedita de Souza Vasconcelos é proprietária de 2 (duas) partes num total de 18,139 alqueires**; partes estas, devidamente transcritas no Cartório do 2º Ofício de Luziânia, Estado de Goiás, sob os números **5587**, livro 3-E, fs. 238, **5581**, livro 3-E, fls. 235, havidas por herança nos inventários por morte de seus pais Balbino de Souza Vasconcelos e Maria das Dores de Souza, julgados por sentenças de 9 de julho de 1942 e 21 de outubro de 1942; c) **O Outorgante Expropriado Sebastião de Souza Vasconcelos é proprietário de 2 (duas) partes, num total de 18,139 alqueires**; partes estas, devidamente transcritas no Cartório do 1º Ofício de Luziânia, Estado de Goiás, sob os



números de ordens **5589**, livro 3-E, fls. 238 e **5583**, livro 3-E, fls 235, havidas por heranças nos inventários por mortes de seus pais Balbino de Souza Vasconcelos e Maria das Dores de Souza, julgados por sentença de 9 de julho de 1942 e 21 de outubro de 1942; **A Outorgante Expropriada DIONÍSIA DE SOUSA VASCONCELOS, casada com RANULFO DE SOUZA E SILVA é proprietária de 2 (duas) partes num total de 17,378 alqueires; partes estas, devidamente transcritas no Cartório do 1º Ofício de Luziânia, Estado de Goiás, sob os números de ordens 5588, livro 3-E, fls. 238 e 5582, livro 3-E, fls. 235, havidas por heranças nos inventários por mortes de seus pais Balbino de Souza Vasconcelos e Maria das Dores de Souza, julgados por sentença, digo, por sentença de 9 de julho de 1962 e 21 de outubro de 1.942; e) – O Outorgante Expropriado Antônio de Souza Vasconcelos é também proprietário de 2 (duas) partes num total de 22,6 alqueires; partes estas devidamente transcritas no Cartório de 1º Ofício de Luziânia, Estado de Goiás, sob os números de ordens 5585, livro 3-E, fls. 236 e 5591, livro 3-E, fls. 239, havidas por heranças nos inventários por mortes de seus pais Balbino de Souza Vasconcelos e Maria das Dores de Souza, julgados por sentença de 9 de julho de 1942 e 21 de outubro de 1942. Assim, a favor dos cinco Outorgantes Expropriados existe uma área total de 118,231 alqueires que se encontra em comum dentro dos quinhões que, na primitiva divisão da Fazenda Paranoá, julgada em 1919, tocaram em pagamento aos então condôminos GERALDO DE SOUZA E SILVA, VALENTINA DE SOUZA E SILVA e MARGARIDA DE SOUZA E SILVA. (...)**” (grifamos)

31 - Eminentíssimo Julgador: foi em razão dos fatos, acima mencionados, envolvendo a irregularidade na descrição dos limites e das confrontações da fazenda Paranoá com 118,231 alqueires que constou, erroneamente, na Escritura Pública de Desapropriação Amigável Escritura Pública de Desapropriação Amigável lavrada no Livro nº 36, fls. 65vº/67vº, em 17.06.64, perante o Cartório do 2º Ofício de Notas de Brasília-DF, que levou o MM. Juiz de Direito, Dr. RICARDO NORIO DAITOKU, Vara de Registros Públicos do Distrito Federal, nos autos do processo da Ação Cível Pública nº 0000998-54.2000.8.07.0015 requerida pelo MPDFT contra BALBINO DE SOUZA VASCONCELOS e outros, titulares da Matrícula nº 16.262 do dito imóvel, JULGOU IMPROCEDENTE o pedido do Parquet



local e na fundamentação daquele r. *decisum* de mérito, o Digno Magistrado daquele Juízo Especializado esclareceu o seguinte:

“(…)

A Escritura de desapropriação, cópia às fls. 2049/2051 dos autos, menciona que os 5 condôminos desapropriados em conjunto eram proprietário (sic) de 118,231 alqueires que se encontravam em comum dentro dos quinhões que na primitiva divisão da Fazenda Paranoá tocaram em pagamento aos então condôminos **GERALDO SOUZA E SILVA, MARGARIDA DE SOUZA E SILVA e VALENTINA DE SOUZA E SILVA.**

Dessa forma, comungamos com o entendimento da TERRACAP de que não há área particular remanescente relativa aos 5 condôminos desapropriados. Porém entendemos que há área particular dentro do quinhão de Valentina relativa aos condôminos não desapropriados: DIOLINO DE SOUZA VASCONCELOS, VIRGINO DE SOUZA VASCONCELOS e CLARINDO DE SOUZA VASCONCELOS. Esse também foi o entendimento da CPI da Grilagem, como pode ser verificado às fls. 315/317 de seu relatório (g.n).

A própria TERRACAP reconhece a existência dessas áreas particulares, tanto é que ajuizou ação de demarcação parcial da gleba de terras objeto da matrícula 16.262.

Conforme a inicial da citação ação, apenas parte do quinhão primitivo havido por VALENTINA DE SOUZA E SILVA, com 527ha, 71a,99ca, na divisão judicial da Fazenda Paranoá, em 1919, foi desapropriada pela COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL – NOVACAP – e gerou a Escritura Pública de Desapropriação Amigável, registrada nº 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal sob o nº 2.239, correspondente a 66% da área do imóvel.

A matrícula 16.262 exprime, portanto, a existência de um condomínio indiviso, reclamando, isto sim, a ação cabível



para dissolvê-lo ou demarcar a área de cada condômino, não se afigurando seu cancelamento como medida adequada.

(...)

Posto isso, rejeito as preliminares e JULGO IMPROCEDENTE o pedido inicial, nos termos do disposto no art. 487, I, do CPC.”

32 - A r. sentença, acima transcrita, proferida pelo MM. Juiz da Vara de Registros Públicos do Distrito Federal reconhece, de maneira indiscutível, a existência de saldo de terras particulares na Fazenda Paranoá, com relação aos quinhões originários de VALENTINA DE SOUZA E SILVA e que se referem aos herdeiros de BALBINO DE SOUZA E SILVA e MARIA DAS DORES DE SOUSA e que são DIOLINO DE SOUZA VASCONCELOS, VIRGINO DE SOUZA VASCONCELOS e CLARINDO DE SOUZA VASCONCELOS.

33 - Mas, na mesma r. sentença da Ação Civil Pública – Processo n.º 0000998-54.2000.8.07.0015 – Medida Cautelar Incidental n.º 0000747-36.2000.8.07.0015 - concluiu, também, que não há área particular remanescente, relativa aos 5 condôminos desapropriados, José de Souza Vasconcelos, Benedita de Souza Vasconcelos, Sebastião de Souza Vasconcelos, Dionísio de Souza Vasconcelos e Antônio de Souza Vasconcelos, que na data de 17.06.1964 celebraram com a COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP) a Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada às fls. 66vº, do Livro n.º 036, do 2º Ofício de Notas desta Capital, que tem como objeto a Gleba de terras com 118,231 alqueires da Fazenda Paranoá, que é composta de áreas de 03 (três) quinhões distintos do dito imóvel que tocaram aos condôminos VALENTINA DE SOUZA E SILVA (527ha 71a, 99ca, atual matrícula n.º 16.262), MARGARIDA DE SOUZA E SILVA (498ha, 11a,99ca) e GERALDO DE SOUZA E SILVA (969ha, 53a,32ca), todas, registradas perante o Cartório do 2º Ofício de Registros de Imóveis do Distrito Federal, conforme se vê das certidões anexas.

34 A defesa da parte Autora prova, perante V.Exª que a Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada às fls. 66vº, do Livro n.º 036, do 2º Ofício de Notas desta Capital foi levada à registro, perante o Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal e o Oficial deste Serviço Registral descerrou a Transcrição n.º de ordem 2.239, feita no Livro n.º 3-B,



fls. 31, em data de 11.09.1964, em nome da COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP), mas, neste registro imobiliário da Gleba de terras com 118,231 alqueires da Fazenda Paranoá, aquele Registrador Público, equivocadamente, fez constar como registros imobiliários anteriores, **apenas**, os registros imobiliários feitos nas Transcrições imobiliárias seguintes: 7742, 5580, 5586, 5587, 5589, 5583, 5582 e 5591, todas, do CRI de Luziânia-GO, conforme certidão anexa.

35 - **Todavia, na Certidão da Transcrição nº de ordem 2.239, feita no Livro nº 3-B, fls. 31, em data de 11.09.1964, em nome da COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP), se vê que o Oficial do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal corrigiu parte do erro, que se constata naquele registro imobiliário, visto que, ali, na data de 15 de junho de 1.994, certificou o seguinte:**

“CERTIFICO que às fls. 31, do Livro 3-B, à margem da Transcrição nº 2.239, de 11/09/64, que tem por objeto a desapropriação amigável de uma área de terras com 118,231 alqueires, na fazenda denominada ‘Paranoá’, dentro do atual Distrito Federal, desapropriação amigável essa feita pela COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP), com sede nesta Capital, como expropriante e JOSÉ DE SOUZA VASCONCELOS, lavrador e sua mulher ANTÔNIA DE SOUZA E SILVA, do lar, brasileiros, residentes em Planaltina; BENEDITA DE SOUZA VASCONCELOS, brasileira, solteira, maior, do lar, residente nesta cidade; SEBASTIÃO DE SOUZA VASCONCELOS, lavrador e sua mulher, MARIA GOMES DE SOUZA, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade; RANULFO DE SOUZA E SILVA, lavrador e sua mulher, DIONÍSIA DE SOUZA VASCONCELOS, do lar, brasileiros, residentes no Distrito Federal e ANTÔNIO DE SOUZA VASCONCELOS, brasileiro, solteiro, lavrador, residente no Distrito Federal, como expropriados, foi feita, nesta data, a AVERBAÇÃO que recebeu o nº 04 e da qual consta que, a requerimento verbal da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP, como mandatária e sucessor da COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP), e à vista do mesmo traslado da escritura de desapropriação de 17/06/64, de fls. 65vº/67vº, do livro 36, do



2º Ofício de Notas local, ora reapresentada, e que serviu de base para a lavratura deste registro, fica este mesmo registro aditado quantos aos registros nele mencionados, para constar, como de fato ficam, também, os registros anteriores de números 5581, 5585 e 5588, de fls. 235, 236 e 238, respectivamente, todos do livro 3-E, do Cartório do Registro de Imóveis de Luziânia, Goiás, números estes que à época foram omitidos pelo escrevente que lavrou este registro nº 2239, ficando desta forma aditado na aludida parte, para todos os fins e efeitos de direito. A presente averbação, por se tratar de autocorreção, em face de erro evidente agora constatado, foi feita com fulcro no que dispõe o artigo 213, § 1º, da Lei 6015/73, c/c o artigo 274 do Provimento Geral da Corregedoria de Justiça do Distrito Federal, publicado no D.J. de 24.02.92. Dou fé. Brasília, 15 de junho de 1994. O Oficial.” (grifamos)

36 - A parte Autora alega e prova que o Oficial do CRI 1º Ofício-DF corrigiu, parcialmente, as omissões relativas às indicações dos registros anteriores da Transcrição nº 2.239, do Livro nº 3-B, fl. 31, feita em data 11/09/64, porque no título aquisitivo da Gleba de terras com 118,231 alqueires da Fazenda Paranoá, que foi adquirida pela COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP), por intermédio da Escritura Pública de Desapropriação Amigável, aqui mencionadas, tantas vezes, mas, neste título aquisitivo continua existindo, inda, **ERRO EVIDENTE GRAVE na descrição tabular, visto que o Tabelião, à época, omitiu e não descreveu, como era de seu dever, os perímetros das 03 (três) glebas de terras da Fazenda Paranoá, relativas aos quinhões originários de VALENTINA DE SOUZA E SILVA, MARGARIDA DE SOUZA E SILVA e GERALDO DE SOUZA E SILVA, mas, por equívoco, o Notário descreveu, apenas, os limites e as confrontações da área da Fazenda Paranoá que se encontra registrada na Matrícula nº 16.262, feita perante o CRI 2º Ofício-DF, conforme se vê das provas anexas.**

37 - Este erro evidente que consta na Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada às fls. 66vº, do Livro nº 036, do 2º Ofício de Notas desta Capital foi detectado na r. sentença da Ação Civil Pública – Processo nº 0000998-54.2000.8.07.0015 – e por isso o pedido do MPDFT formulado nos autos daquela Ação Coletiva foi julgado improcedente e, por isso mesmo, nos autos da Medida Cautelar – Processo nº 0000747-36.2000.8.07.0015 – a em. Juíza da Vara de Registros Públicos do Distrito Federal, Dra.



LUCIANA MARIA PIMENTEL GARCIA no dia 27.11.2023, nos autos daquela medida acauteladora proferiu a r. sentença, nos termos seguintes:

“SENTENÇA

Cuida-se de ação cautelar vinculada à ação civil pública 0000998-54.2000.8.07.0015, para bloqueio das matrículas 55.456 e 16.262, ambas do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

O pedido foi deferimento liminarmente no ID 41232902.

Em 7-5.2021 foi proferida a sentença de ID 91022243, relativa aos autos principais, processo 0000998-54.2000.8.07.0015. A sentença julgou improcedente o pedido formulado na presente ação cautelar e determinou o levantamento dos bloqueios das matrículas nºs 55.456 e 16.262.

O processo aguarda julgamento dos agravos em recursos especial e extraordinário, ID's 168626997 e 168626996, daqueles autos, sem efeito suspensivo.

Considerando-se que o feito perdeu seu objeto, extingo o processo com fundamento no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Sem custas.

Transitado em julgado, archive-se.”

38 - Como se constata, muito embora houvesse determinação judicial, nos autos da Medida Cautelar nº 0000747-36.2000.8.07.0015 da Vara de Registros Públicos do Distrito Federal, para bloquear os registros imobiliários das Matrículas nº 16.262 e 55.456, ambas, do CRI 2º Ofício-DF, mas, conforme a r. sentença do processo Cautelar nº 0000747-36.2000.8.07.0015 – da Vara de Registros Públicos do Distrito Federal, apenas, a Matrícula nº 16.262 ficou com restrição por mais de 23 (vinte e três) anos causando incalculáveis prejuízos para os seus titulares que, durante mais de duas décadas ficaram privados de exercerem, livremente, o direito de propriedade que emerge daquele registro imobiliário.



39 - Mas, na visão da defesa da parte Autora, o ERRO EVIDENTE que consta na descrição tabular do registro imobiliário nº 55.456 de titularidade da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP – que abriga a Gleba de terras com 118,231 alqueires equivalentes a 572ha, 23a, 80ca da Fazenda Paranoá haverá de ser corrigido por determinação de V.Ex^a, no prazo mais rápido possível, pois, a Lei de Registro Imobiliário (Lei nº 6.015/73) não permite que imóveis de proprietários distintos tenham os seus limites e as mesmas confrontações registrados em DUPLICIDADE e muito menos em TRIPLICIDADE, tal como ocorre com os registros imobiliários feitos nas Matrículas nº 16.262 (Titularidade: BALBINO DE SOUZA VASCONCELOS e OUTROS – Área: 527ha, 71a,99ca), nº R.3/46.454 e (Titular: DANIEL DUTRA e OUTROS – 20 alqueires ou 96ha e 80ca) e nº R.1/55.456 (COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP- Área: 118,231 alqueires ou 572ha, 23a,80ca), conforme se vê das certidões, anexas, expedidas em data de 06.02.2025, pelo Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

40 - Com efeito, as anomalias registrárias que se constataam nos registros imobiliários das Matrículas nºs nº R.3/46.454 e (Titular: DANIEL DUTRA e OUTROS – 20 alqueires ou 96ha e 80ca) e nº R.1/55.456 (COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP- Área: 118,231 alqueires ou 572ha, 23a,80ca), ambas, feitas junto ao CRI 2º Ofício-DF e que descrevem os mesmos limites e as mesmas confrontações do imóvel denominado Fazenda PARANOÁ com 527ha, 71a,99ca, registrado na Matrícula nº 16.262 pode e deve ser corrigidas por determinação de V.Ex^a, porque elas geram insegura jurídica e a não correção dos limites e confrontações que constam da Gleba de terras com 118,231 alqueires da Fazenda Paranoá, objeto da Matrícula nº 55.456, feita perante o CRI 2º Ofício-DF, em repetição ao registro imobiliário registrado na Transcrições nº de ordem 2239, fl. 31, do Livro 3-B, feita em 11.09.64, perante o CRI 1º Ofício-DF, poderá levar a V.Ex^a imaginar que a parte Autora está postulando USUCAPIÃO sobre terras de domínio público, o que não corresponde com a verdade.

41 - De fato, a COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP) e a sua sucessora COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA (TERRACAP) não é e nunca foi proprietária de toda a Gleba de terras da Fazenda PARANOÁ com área de 527ha, 71a,99ca, registrada na Matrícula nº 16.262, feita em nome de BALBINO DE SOUZA VASCONCELOS e outros, perante o CRI 2º Ofício-DF, conforme a certidão anexa.



42 - Veja que no título aquisitivo da Gleba de terras com 118,231 alqueires da Fazenda PARANOÁ e que consiste na Escritura Pública de Desapropriação Amigável lavrada no Livro nº 36, fls. 65vº/67vº, em 17.06.64, perante o Cartório do 2º Ofício de Notas de Brasília-DF consta que a COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP), antecessor da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA (TERRACAP) adquiriu, na Fazenda PARANOÁ, apenas, partes de terras em 03 (três) quinhões que, originariamente, tocaram em favor dos condôminos VALENTINA DE SOUZA E SILVA (e/ou BALBINO DE SOUZA VASCONCELOS – Matrícula nº 16.262), MARGARIDA DE SOUZA E SILVA (Matrícula nº 498ha, 11a, 99ca) e GERALDO DE SOUZA E SILVA (Matrícula nº 14.541). Isto é o que está dito naquele título aquisitivo, ‘**in verbis**’:

“(…)

2) – **que, são senhores e possuidores de partes de terras da Fazenda denominada ‘Paranoá’, localizada neste Distrito Federal, com a área de 118,231 alqueires, assim distribuídos:** a) – O Outorgante Expropriado José de Souza Vasconcelos, é proprietário de 3 (três) partes num total de 41,975 alqueires; partes estas devidamente transcritas no Cartório do 1º Ofício de Luziânia, Estado de Goiás, sob os números de ordens 7742, livro 3-G, fls. 237, 5586, livro 3-E, fl. 237 e 5580, livro 3-E, fl. 235; sendo uma parte, havida por sua mulher Antônia de Souza e Silva no inventário por morte de seu pai Geraldo de Souza e Silva, julgado em 19 de setembro de 1.952; e as outras por inventários por mortes de seus pais Balbino de Souza Vasconcelos e Maria das Dores de Souza, julgados por sentenças de 9 de julho de 1.942 e 21 de outubro de 1.942; b) – A Outorgante Expropriada Benedita de Souza Vasconcelos é proprietária de 2 (duas) partes num total de 18,139 alqueires; partes estas, devidamente transcritas no Cartório do 2º Ofício de Luziânia, Estado de Goiás, sob os números 5587, livro 3-E, fs. 238, 5581, livro 3-E, fls. 235, havidas por herança nos inventários por morte de seus pais Balbino de Souza Vasconcelos e Maria das Dores de Souza, julgados por sentenças de 9 de julho de 1942 e 21 de outubro de 1942; c) O Outorgante Expropriado Sebastião de Souza Vasconcelos é proprietário de 2 (duas) partes, num total de 18,139 alqueires; partes estas, devidamente transcritas no Cartório do 1º Ofício de Luziânia, Estado de Goiás, sob os números de ordens 5589, livro 3-E, fls. 238 e 5583, livro 3-E, fls 235, havidas por heranças nos inventários por mortes de seus



pais Balbino de Souza Vasconcelos e Maria das Dores de Souza, julgados por sentença de 9 de julho de 1942 e 21 de outubro de 1942; **A Outorgante Expropriada DIONÍSIA DE SOUSA VASCONCELOS, casada com RANULFO DE SOUZA E SILVA é proprietária de 2 (duas) partes num total de 17,378 alqueires; partes estas, devidamente transcritas no Cartório do 1º Ofício de Luziânia, Estado de Goiás, sob os números de ordens 5588, livro 3-E, fls. 238 e 5582, livro 3-E, fls. 235, havidas por heranças nos inventários por mortes de seus pais Balbino de Souza Vasconcelos e Maria das Dores de Souza, julgados por sentença, digo, por sentença de 9 de julho de 1962 e 21 de outubro de 1.942;** e) – O Outorgante Expropriado Antônio de Souza Vasconcelos é também proprietário de 2 (duas) partes num total de 22,6 alqueires; partes estas devidamente transcritas no Cartório de 1º Ofício de Luziânia, Estado de Goiás, sob os números de ordens 5585, livro 3-E, fls. 236 e 5591, livro 3-E, fls. 239, havidas por heranças nos inventários por mortes de seus pais Balbino de Souza Vasconcelos e Maria das Dores de Souza, julgados por sentença de 9 de julho de 1942 e 21 de outubro de 1942. **Assim, a favor dos cinco Outorgantes Expropriados existe uma área total de 118,231 alqueires que se encontra em comum dentro dos quinhões que, na primitiva divisão da Fazenda Paranoá, julgada em 1919, tocaram em pagamento aos então condôminos GERALDO DE SOUZA E SILVA, VALENTINA DE SOUZA E SILVA e MARGARIDA DE SOUZA E SILVA. (...)**” (grifamos)

43 - A parte autora prova que esta Escritura de Desapropriação Amigável datada de 17.06.1964, lavrada às fls. 66vº, do Livro nº 036, do 2º Ofício de Notas desta Capital foi levada à registro perante o Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal e o Oficial deste Serviço Registral descerrou a Transcrição nº de ordem 2.239, feita no Livro nº 3-B, fls. 31, em data de 11.09.1964, em nome da COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP) e, ali, ficou constando como registros imobiliários anteriores, **apenas, as Transcrições imobiliárias seguintes: 7742, 5580, 5586, 5587, 5589, 5583, 5582 e 5591**, todas, do CRI de Luziânia-GO, conforme certidão anexa.



44 - Todavia, na Certidão da Transcrição nº de ordem 2.239, feita no Livro nº 3-B, fls. 31, em data de 11.09.1964, em nome da COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP), o Oficial do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal corrigiu parte do erro, que se constata naquele registro imobiliário, visto que, ali, na data de 15 de junho de 1.994, certificou o seguinte:

“CERTIFICO que às fls. 31, do Livro 3-B, à margem da Transcrição nº 2.239, de 11/09/64, que tem por objeto a desapropriação amigável de uma área de terras com 118,231 alqueires, na fazenda denominada ‘Paranoá’, dentro do atual Distrito Federal, desapropriação amigável essa feita pela COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP), com sede nesta Capital, como expropriante e JOSÉ DE SOUZA VASCONCELOS, lavrador e sua mulher ANTÔNIA DE SOUZA E SILVA, do lar, brasileiros, residentes em Planaltina; BENEDITA DE SOUZA VASCONCELOS, brasileira, solteira, maior, do lar, residente nesta cidade; SEBASTIÃO DE SOUZA VASCONCELOS, lavrador e sua mulher, MARIA GOMES DE SOUZA, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade; RANULFO DE SOUZA E SILVA, lavrador e sua mulher, DIONÍSIA DE SOUZA VASCONCELOS, do lar, brasileiros, residentes no Distrito Federal e ANTÔNIO DE SOUZA VASCONCELOS, brasileiro, solteiro, lavrador, residente no Distrito Federal, como expropriados, foi feita, nesta data, a AVERBAÇÃO que recebeu o nº 04 e da qual consta que, a requerimento verbal da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP, como mandatária e sucessor da COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP), e à vista do mesmo traslado da escritura de desapropriação de 17/06/64, de fls. 65vº/67vº, do livro 36, do 2º Ofício de Notas local, ora reapresentada, e que serviu de base para a lavratura deste registro, fica este mesmo registro aditado quantos aos registros nele mencionados, para constar, como de fato ficam, também, os registros anteriores de números 5581, 5585 e 5588, de fls. 235, 236 e 238, respectivamente, todos do livro 3-E, do Cartório do Registro de Imóveis de Luziânia, Goiás, números estes que à época foram omitidos pelo escrevente que lavrou este registro nº 2239, ficando desta forma aditado na aludida parte, para todos os fins e efeitos de direito. A presente averbação, por



se tratar de autocorreção, em face de erro evidente agora constatado, foi feita com fulcro no que dispõe o artigo 213, § 1º, da Lei 6015/73, c/c o artigo 274 do Provimento Geral da Corregedoria de Justiça do Distrito Federal, publicado no D.J. de 24.02.92. Dou fé. Brasília, 15 de junho de 1994. O Oficial.” (grifamos)

45 - Assim sendo, a defesa da parte autora entende, com todo respeito, que o Oficial do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, **jamais**, poderia ter aberto a **Matrícula nº R. 80/16.262**, que contempla a Gleba de terras com 11 alqueires da Fazenda Paranoá, feita em nome do casal RANULFO DE SOUZA e SILVA e sua mulher DIONÍSIA DE SOUSA VASCONCELOS, uma vez que aquele imóvel, por força da Escritura de Desapropriação Amigável datada de 17.06.1964, lavrada às fls. 66vº, do Livro nº 036, do 2º Ofício de Notas desta Capital e registrada na Transcrição nº de ordem 2.239, feita no Livro nº 3-B, fls. 31, em data de 11.09.1964, perante o Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, indiscutivelmente, se encontra incorporada no patrimônio da COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP), que foi sucedida pela COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP – conforme as certidões anexas.

46 - Mas, o pior é que esta gleba de terras com 11 alqueires da Fazenda Paranoá, que o casal RANULFO DE SOUZA e SILVA e sua mulher DIONÍSIA DE SOUSA VASCONCELOS alienou em favor da COMPANHIA URBANIZADORA A NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP) e que hoje está incorporada no patrimônio da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA (TERRACAP), conforme a Matrícula nº R.1/55.456, do CRI 2º Ofício-DF, por intermédio da Escritura Pública de Compra e Venda de 26.11.1992, lavrada às fls. 099, do Livro 237, do Cartório do 2º Ofício de Notas da Comarca de Luziânia, GO foi alienada, novamente, para PAULO AFONSO DE OLIVEIRA GOULART, que registrou este título aquisitivo na Matrícula nº R.82/16.262, do CRI 2º Ofício-DF, conforme certidão anexa.

47 - Dessa maneira, como a gleba de terras com 20ha, objeto da Matrícula nº R.94/16.262, feita em nome de ÂNGELA BEATRIZ DE ASSIS, perante o CRI 2º Ofício-DF tem sua origem nos registros imobiliários n.º 80, 81 e 82, todos, daquele Serviço Registral, os quais contém erro insanável, visto que a área de 11 alqueires da Fazenda Paranoá registrada na Transcrição



nº 5588, livro 3-E, fls. 238, feita perante o CRI de Luziânia, GO se encontra incorporada no patrimônio da COMPANHIA URBANIZADORA DA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP) e da sua sucessora COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA (TERRACAP), conforme Escritura de Desapropriação Amigável datada de 17.06.1964, lavrada às fls. 66vº, do Livro nº 036, do 2º Ofício de Notas desta Capital, registrada na Transcrição nº de ordem 2.239, feita no Livro nº 3-B, fls. 31, em data de 11.09.1964, perante o Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, repetida na Matrícula nº 55456, do CRI 2º Ofício-DF, neste caso, o pedido da usucapião das terras das terras registradas em nome de Ângela Beatriz de Assis, neste petição inicial, deve se limitar a uma área com, tão-somente, 02ha, 02a,00ca da Fazenda Paranoá, registrada na Matrícula nº R.66/16.262, do CRI 2º Ofício-DF, tendo em vista que o Texto Constitucional no seu art. 183, § 3º veda a usucapião sobre imóvel de domínio público.

48 - Aqui, desde logo, é importante enfatizar que dentro da Gleba de terras com 527ha, 71a,99ca da Fazenda PARANOÁ registrada em nome de BALBINO DE SOUZA VASCONCELOS e OUTROS, a COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP) adquiriu parte deste imóvel, num percentual correspondente a 66% equivalente a 348ha, 29a,51ca da área total do dito imóvel, restando, portanto, no domínio particular um percentual de 34% ou 179ha, 42a,48 e esta informação consta, também, a r. Sentença da Ação Cível Pública – Processo nº 0000998-54.2000.8.07.0015 da Vara de Registros Públicos do Distrito Federal, pois, ali, ao julgar improcedente o pedido daquela ação coletiva o em. Juiz Dr. RICARDO NORIO DAITOKU, na fundamentação daquele r. *decisum* de mérito, esclareceu o seguinte:

“(…)

A Escritura de desapropriação, cópia às fls. 2049/2051 dos autos, menciona que os 5 condôminos desapropriados em conjunto eram proprietário (sic) de 118,231 alqueires que se encontravam em comum dentro dos quinhões que na primitiva divisão da Fazenda Paranoá tocaram em pagamento aos então condôminos GERALDO SOUZA E SILVA, MARGARIDA DE SOUZA E SILVA e VALENTINA DE SOUZA E SILVA. **Dessa forma, comungamos com o entendimento da TERRACAP de que não há área particular remanescente relativa aos 5 condôminos desapropriados. Porém entendemos que há área particular dentro do quinhão de Valentina relativa aos condôminos não desapropriados: DIOLINO DE SOUZA VASCONCELOS, VIRGINO DE**



SOUZA VASCONCELOS e CLARINDO DE SOUZA VASCONCELOS. Esse também foi o entendimento da CPI da Grilagem, como pode ser verificado às fls. 315/317 de seu relatório (g.n).

A própria TERRACAP reconhece a existência dessas áreas particulares, tanto é que ajuizou ação de demarcação parcial da gleba de terras objeto da matrícula 16.262.

Conforme a inicial da citação ação, apenas parte do quinhão primitivo havido por VALENTINA DE SOUZA E SILVA, com 527ha, 71a,99ca, na divisão judicial da Fazenda Paranoá, em 1919, foi desapropriada pela COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL – NOVACAP – e gerou a Escritura Pública de Desapropriação Amigável, registrada nº 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal sob o nº 2.239, correspondente a 66% da área do imóvel.

A matrícula 16.262 exprime, portanto, a existência de um condomínio indiviso, reclamando, isto sim, a ação cabível para dissolvê-lo ou demarcar a área de cada condômino, não se afigurando seu cancelamento como medida adequada.

(...)

Posto isso, rejeito as preliminares e JULGO IMPROCEDENTE o pedido inicial, nos termos do disposto no art. 487, I, do CPC.”

49 - Mas, tendo em vista o erro evidente na descrição dos limites e das confrontações do título de domínio da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA (TERRACAL) que está registrado na Matrícula nº 55.456, feita perante o CRI 2º Ofício-DF, neste caso, torna-se necessário que no Mandado de Citação desta ação de usucapião, seja fixado prazo, para que a TERRACAP promova a retificação dos limites e das confrontações que constam na Escritura de Desapropriação Amigável datada de 17.06.1964, lavrada às fls. 66vº, do Livro nº 036, do 2º Ofício de Notas desta Capital e registrada na Transcrição nº de ordem 2.239, feita no Livro nº 3-B, fls. 31, em data de 11.09.1964, perante o Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, cujo registro imobiliário está repetido na



Matrícula nº 55456, do CRI 2º Ofício-DF, devendo constar que a gleba de terras com 118,231 alqueires da Fazenda Paranoá está situada dentro dos limites de confrontações dos quinhões de terras que tocaram aos condôminos VALENTINA DE SOUZA E SILVA, MARGARIDA DE SOUZA E SILVA e GERALDO DE SOUZA E SILVA, devendo o Tabelião descrever os limites de cada um dos mencionados quinhões, sob pena de BLOQUEIO JUDICIAL da Matrícula nº 55.456, feita perante o CRI 2º Ofício-DF, conforme se vê das provas anexas.

50 - No mesmo sentido, no mandado de citação dos herdeiros de JOSÉ DUTRA que consta do registro imobiliário nº R.3/46454, do CRI 2º Ofício-DF deverá constar, também, a ordem judicial, para que seja retificação a descrição tabular daquela matrícula imobiliária, visto que os limites e as confrontações ali descritos correspondem a uma Gleba de terras com 527ha, 71a,99ca, da Fazenda Paranoá, sendo certo que nesta área os requeridos DANIEL DUTRA e OUTROS que são proprietários, apenas, de 20 alqueires equivalentes a 96 hectares e 80 ares na Fazenda Paranoá, jamais, fixaram posse efetiva dentro dos limites e das confrontação daquela área maior.

IV – A POSSIBILIDADE JURÍDICA DE PEDIDO DE USUCAPIÃO

51 - Conforme está demonstrado no Mapas de Localização e nos Memoriais Descritivos anexos, os associados da parte Autora exercem a posse mansa, pacífica, sem violência ou clandestinidade, de forma contínua e com *animus domini*, há mais de 33 (trinta e três) anos, sobre a Gleba de terras com 56,8056 hectares que se localiza, em comum, dentro dos limites e confrontações das áreas maiores da Fazenda Paranoá, nos quinhões que tocaram aos condôminos VALENTINA DE SOUZA E SILVA e CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROS, conforme se vê das provas anexas.

52 - Mas, para comprovar a possibilidade jurídica do pedido formulado na presente ação de usucapião, a parte Autora pede vênia, para transcrever, a seguir, o v. Acórdão proferido no dia 10 de março de 1.999, pelo colendo CONSELHO DA MAGISTRATURA do eg. TJDFT, ao julgar o Recurso de Agravo Regimental no Agravo de Instrumento nº 1.999.00.2.000309-4, em acórdão da lavra do em. Desembargador JOÃO



MARIOSA decidiu que: **‘Ao pretender fazer expropriação amigável, o agente político não tem privilégio. Em relação aos demais condôminos é um igual e se sujeita às normas tradicionais do direito comum, art. 488 do Código Civil.** Este histórico julgamento, pelo Conselho da Magistratura do TJDFT está retratado na ementa e no v. acórdão da lavra do eminente Desembargador JOÃO MARIOSA, a seguir redigidos, *‘in verbis’*:

“Órgão: CONSELHO DA MAGISTRATURA
Classe: AGI – Agravo Regimental no Agravo de Instrumento
Num. Processo: 1999.00.2.000309-4
Agravante: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BELO HORIZONTE
Agravada: TERRACAP- COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA
Relator: Desembargador JOÃO MARIOSA

E M E N T A

PROCESSUAL CIVIL – CIVIL- AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO – MANUTENÇÃO DE POSSE – COMPOSSE – QUINHÃO FIXADO POR COMUNHEIRO. POSSIBILIDADE – TURBAÇÃO DA POSSE POR OUTRO COMUNHEIRO. REMÉDIOS POSSESSÓRIOS – EXPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL DE ÁREA COMUM: POSSIBILIDADE – DEFESA DA ÁREA EXPROPRIADA CONTRA OUTROS CONDÔMINOS, IMPEDINDO-OS DE SE FIXAREM: VIOLÊNCIA A SER CONTIDA JUDICIALMENTE.

Agravo provido.

1 – A liminar concedida em manutenção de posse a favor de órgão público contra atos de fixação de posse em área comum indeterminada é passível de reforma.

1.1 – A pretender fazer expropriação amigável, o agente público não tem privilégios. Em relação aos demais condôminos é um igual e se sujeita às normas tradicionais do direito comum, art. 488 do Código Civil.



1.2 – A composses somente cessa com a divisão judicial, amigável ou contenciosa. Ou com a fixação de posse exclusiva sobre parte da coisa dentro dos limites da sua fração ideal com a exclusão dos demais compossuidores.

1.3 – A composses equipara todos os condôminos não havendo entre eles distinção e privilégios, pois estão no mesmo plano jurídico.

1.4 – Se compossuidor turba a posse de outro compossuidor, este tem os remédios possessórios para defender a sua posse contra os demais condôminos, mesmo comunheiro de maior quinhão ou órgão público.

1.5 – Pretender um dos compossuidores, porque detém o maior quinhão, que os demais condôminos fiquem sem poder fixar a sua posse, constitui abuso que deve ser repellido *manu militari* ou em juízo.

ACÓRDÃO

Acordão os Desembargadores do Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios JOÃO MARIOSA – Relator, GETÚLIO DE MORAES OLIVEIRA – Vogal e P. A. ROSA DE FARIAS – Vogal, sob a Presidência do Desembargador GETÚLIO DE MORAES OLIVEIRA, em DAR PROVIMENTO POR MAIORIA, VENCIO O DESEMBARGADOR GETÚLIO DE MORAES OLIVEIRA, de acordo com ata do julgamento e notas taquigráficas.”

53 - Por outro lado, não se pode olvidar que a colenda Quarta Turma do egrégio SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ), ao julgar o Recurso Especial nº 1.504.916-DF, cassou os efeitos do acórdão e da r. sentença proferidos pelas instâncias ordinárias do eg. TJDFT que entendia, de maneira equivocada, que não existe a possibilidade jurídica de se deferir a usucapião em terras desapropriadas, em comum, pela Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap) e o v. Acórdão que foi lavrado pelo eminente Redator Ministro RAUL ARAÚJO, na sessão de julgamento realizada no dia 27 de setembro de 2.022 resolveu a controvérsia, nos termos seguintes:



“AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.504.916-DF (2014/02755388-8)
RELATOR: MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
REL. P/ACÓRDÃO: MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE: ROSA CLARA ROLLEMBERG SANTIN – POR SI E REPRESENTANDO
AGRAVANTE: MARCUS ANTÔNIO OLIVEIRA SANTIN – ESPÓLIO
AGRAVANTE: ANA MARIA SANTIN ALVES
AGRAVANTE: GILVAN FERREIRA ALVES
AGRAVANTE: MARIA DE LOURDES SANTIN CHOI
AGRAVANTE: YONG JIN CHOI
ADVOGADOS: ARLETE TORRES – DF 009101
LÍVIA MARIA GOMES – DF 009432
PAULO ROBERTO SARAIVA DA COSTA LEITE E OUTROS – DF 03333
RONEI RIBEIRO DOS SANTOS – DF 018118
AGRAVADO: DISTRITO FEDERAL
PROCURADOR: DJACYR CAVALCANTI DE ARRUDA FILHO – DF 10481
ADVOGADOS: ANA LÚCIA DE LIMA COSTA E OUTROS DF 022168
ROBSON VIEIRA TEIXEIRA DE FREITAS – DF 022064
AGRAVADO: COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP
ADVOGADO: MIGUEL ROBERTO MOREIRA DA SILVA E OUTROS – DF 011880
AGRAVADO: MANOEL JOSÉ RODRIGUES
AGRAVADO: MARIA BENEDITA DO NASCIMENTO
AGRAVADO: ANTÔNIO JOSÉ RODRIGUES
AGRAVADO: MARIA RODRIGUES DO NASCIMENTO
AGRAVADO: ANGELO JOSÉ RODRIGUES
AGRAVADO: FRANCISCO JOSÉ RODRIGUES
ADVOGADO: DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
AGRAVADO: JONAS ANTÔNIO DA SILVA
AGRAVADO: MARIA APARECIDA PETROLEO
AGRAVADO: SÉRGIO EDUARDO MOREIRA GOMEZ
ADVOGADO: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS – SE0000M

E M E N T A

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL RURAL. CONDOMÍNIO INDIVISO COM PARTICULARES. AUSÊNCIA DE DIVISÃO DAS TERRAS DESAPROPRIADAS. NATUREZA PÚBLICA ABSOLUTA. AFASTAMENTO. AQUISIÇÃO PARCIAL POR USUCAPIÃO. POSSIBILIDADE. REQUISITOS DA USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO. DETERMINAÇÃO DE RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.



1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, ‘Os imóveis administrados pela Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP) são públicos, sendo insuscetível de usucapião’ (RESP 695.928/DF, Relator Ministro JOSÉ DELGADO, Corte Especial, j. em 18/10/2006, dj de 18/12/2006, pág. 278).

2. Todavia, é necessário considerar a peculiaridade de que a TERRACAP, conquanto constituída sob a forma de empresa pública, tem justamente a específica finalidade de executar, mediante remuneração, as atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal, compreendendo a utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens dominicais do Distrito Federal, susceptíveis de alienação a particulares.

3. Na hipótese, em razão de reiterada inércia da TERRACAP em realizar a divisão da gleba de há muito parcialmente desapropriada em seu favor, distinguindo a parte pública da privada, o imóvel rural encontra-se em condomínio indiviso com particulares. E isso significa que a propriedade não é exclusiva da Companhia. Portanto, ainda que reconhecida a natureza pública da parte da gleba pertencente à empresa pública, não é possível estender tal natureza a todo o imóvel rural para considerá-lo absolutamente insuscetível de usucapião, como ocorreria caso estivesse devidamente dividida, demarcada e identificada a área pública.

4. Nesse cenário, torna-se possível a aquisição, por usucapião, de parte da gleba em questão, porquanto não comprovada a natureza pública da área objeto da pretensão aquisitiva, sendo necessária, no entanto, a devolução dos autos ao eg. Tribunal de Justiça para que se manifeste acerca do preenchimento dos requisitos da usucapião invocada.

5. Agravo interno provido para dar provimento ao recurso especial, com determinação de retorno dos autos à origem.

ACÓRDÃO

Após o voto-vista do Ministro MARCO BUZZI dando provimento ao agravo interno e ao recurso especial, acompanhando a divergência inaugurada pelo Ministro Raul Araújo, e a retificação do voto da Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI no mesmo sentido, e o voto da Ministro ANTÔNIO CARLOS FERREIRA acompanhado a divergência, **a Quarta Turma, por maioria, decide dar provimento ao agravo interno, para dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto divergente do Ministro Raul Araújo.** Votaram com o Sr. Ministro Raul Araújo (Presidente) os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antônio Carlos Ferreira e Marco Buzzi. Vencido o relator.”



54. - Assim, para que não haja qualquer sombra de dúvida, a respeito da possibilidade jurídica ao acolhimento da presente ação de usucapião, a Associação-requerente pede vênias para transcrever, a seguir, trecho do voto-vencedor da lavra do eminente Ministro RAUL DE ARAÚJO, relator designado para lavrar o acórdão do Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.504.916-DF, da colenda Quarta Turma do eg. STJ, que foi redigido nos termos seguintes:

“(…)

Assim, conclui-se que a área litigiosa não pertence exclusivamente à TERRACAP na qualidade de empresa pública, mas a um condomínio com particulares, isto é, a mais de um proprietário em estado de comunhão de fato e de direito. Por consequência, estando a área em condomínio pro indiviso com particulares, não há como se estender a natureza pública a todo o imóvel, a ponto de considerá-lo absolutamente insusceptível de usucapião, pois tal hipótese não se amolda perfeitamente nem ao critério subjetivo da titularidade, adotado pelo art. 98 do Código Civil, nem tampouco ao critério destinador, tratado nos artigos 99 a 101 da Lei Civil, para o enquadramento do bem como público e insusceptível de alienação a particulares, que são aqueles bens de uso comum e de uso especial.

(…)

No caso, a área litigiosa não pertence exclusivamente à TERRACAP na qualidade de empresa pública, mas a um condomínio com particulares, isto é, há mais de um proprietário, em estado de comunhão de fato e de direito, e ainda que entre eles se inclua a TERRACAP, não se pode considerá-lo não passível de usucapião pela via judicial, enquanto não realizada a divisão das terras.

Ora, se a TERRACAP pode alienar esses imóveis – terrenos que ela nem sequer se preocupa em fazer a divisão -, não me parece haver obstáculo absoluto a que se possa pretender realizar a presente ação de usucapião.

Considere-se que, nos limites da ação de usucapião, haverá necessariamente a devida identificação do imóvel objeto da



pretensão, como condição para a ação (CPC/2017, art. 1071, c/c o art. 216-A da Lei de Registros Públicos).

Dessarte, considerando tratar a Fazenda “Buriti” ou “Tição” de imóvel pertencente a empresa pública em condomínio com particulares, não subsiste o impedimento para a possibilidade de parcial aquisição por usucapião.

(...)

Ante o exposto, peço vênia aos eminentes Ministro Relator e Ministra Maria Isabel Gallotti para DAR PROVIMENTO ao AGRAVO INTERNO, a fim de reconhecer a possibilidade de usucapião parcial sobre a gleba denominada Fazenda ‘Buriti’ ou ‘Tição’, determinando o retorno dos autos à origem para que se analise a questão acerca dos requisitos da usucapião extraordinário, nos demais aspectos não contemplados neste julgamento, podendo o Tribunal de Justiça, inclusive, determinar o retorno dos autos à Primeira Instância para processamento da ação de usucapião. **É como voto.”**

55 - Digno Julgador, quando o eminente Ministro RAUL ARAÚJO, Relator do Recurso Especial nº 1.504.916-DF diz no seu douto voto que “**...se a TERRACAP pode alienar esses imóveis – terrenos que ela nem sequer se preocupa em fazer a divisão -, não me parece haver obstáculo absoluto a que se possa pretender realizar a presente ação de usucapião**” aquele Culto Magistrado tinha inteira razão.

56 - De fato, a Associação, ora Requerente prova, perante esse r. Juízo que, embora a COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA seja proprietária de uma área **118,231 alqueires** ou 572 hectares, 23 ares e 80 centiares, **em comum**, dentro da Fazenda Paranoá, local em que não há divisão das áreas relativas aos 03 (três) quinhões que pertenciam aos antigos condôminos VALENTINA DE SOUZA E SILVA, MARGARIDA DE SOUZA E SILVA e GERALDO DE SOUZA E SILVA, mas, o certo é que, tanto a COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP), quanto a sua sucessora COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA (TERRACAP), na condições de titulares do registro imobiliário fito na Transcrição nº 2.239, do Livro nº 3-B, fl. 31, feito em 11.09.64, perante o CRI 1º Ofício-DF destacou 03 (três) áreas, perfeitamente, individualizadas e, inclusive, abriu matrículas imobiliárias



das partes destacadas da área maior. Isto é o que consta na Certidão expedida em 28.08.1970, pelo CRI 1º Ofício-DF, ‘*in verbis*’:

“**CERTIFICA** que à fls. 31, do Livro 3-B, à margem da **Transcrição de nº 2239**, de 11/9/64, que tem por objeto a Desapropriação Amigável de uma área de terras com 118,231 – alqueires, na fazenda denominada Paranoá, dentro de atual Distrito Federal, Desapropriação essa feita entre os Srs. JOSÉ DE SOUZA VASCONCELOS, lavrador e sua esposa ANTÔNIA DE SOUZA E SILVA, do lar, brasileiros, residentes em Planaltina; BENEDITA DE SOUZA VASCONCELOS, brasileira, solteira, maior, do lar, residente nesta cidade; SEBASTIÃO DE SOUZA VASCONCELOS, lavrador e sua esposa MARIA GOMES DE SOUZA, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade; RANULFO DE SOUZA E SILVA, lavrador e sua esposa DIONÍSIA DE SOUZA VASCONCELOS, do lar, brasileiros, residentes no D. Federal, e ANTÔNIO DE SOUZA VASCONCELOS, brasileiro, solteiro, lavrador, residente no D. Federal, como Desapropriados, e **COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOCACAP)**, com sede nesta Capital, como Desapropriadora, foi feita, em data de hoje, a **AVERBAÇÃO** que recebeu o nº 01 e da qual consta que, de acordo com petição da CIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP), datada, digo, ‘NOVACAP’, acompanhada de QUADRO DEMONSTRATIVO E PLANTA PR-1/2, APROVADA pelo Decreto 1344 de 14/5/70, do Sr. Governador do D. Federal, **foi DESMEMBRADA uma parte de terras da área global a que se refere esta Transcrição, passa a área desmembrada a constituir o SETOR ESTALEIRO-SUL, desta Capital. – Este setor é composto de 7 unidades, ou lotes, numerados de 1 a 7, ocupando uma área total de 91.575,50m², englobando vias de acesso e os lotes propriamente ditos, cujas dimensões e definições gerais constam dos mencionados documentos, que ficam arquivados nesta Cartório, juntamente com o atestado de aprovação do Ministério da Marinha.** DOU FÉ. Brasília, 28 de agosto de 1.970. O Oficial.” (g.n)



57- A parte Autora prova, ainda, dentro da área maior com 118,231 alqueires da Fazenda Paranoá, objeto do registro imobiliário feito na Transcrição nº 2239, fl. 31, do Livro 3-B, feita em 11.09.64, perante o CRI 1º Ofício-DF, a COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP) daquela gleba de terras desapropriada, em comum, destacou uma área com 194,775,00m², que foi registrada na Matrícula nº 93.466, feita perante aquele Serviço Registral, que passou a constituir-se Área Especial nº 01, do SETOR ERMIDA DOM BOSCO, SEDB – RA I, cujo registro daquela área urbana foi feito da forma seguinte:

“MATRÍCULA Nº 93446.

IMÓVEL: ÁREA ESPECIAL Nº 01, Setor Ermida Dom Bosco, SEDB – RA-I, desta Capital. LOCALIZAÇÃO: Localiza-se no antigo imóvel PARANOÁ, desmembrado do Município de Luziânia, GO e incorporado ao Distrito Federal. SITUAÇÃO: Situa-se entre o lote nº 01 Mosteiro de São Bento de Olinda, Rede de Energia Elétrica, Área da Ermida Dom Bosco, Lago Paranoá; HISTÓRICO: Começa no vértice A de coordenadas N=251.852,6134 e E=199.625,9847 situada na linha d’água do Lago do Paranoá, daí, segue com o azimute de 173º16’31” e distância de 782,1550 metros até o vértice B de coordenadas N=8.251.075,4222 e E=199.717,6238, daí, segue com o azimute de 263º16’31” e distância de 126,4917 metros até o vértice C de coordenadas N=8.251.060,6021 e E=199.591,9348, daí segue com o azimute de 321º54’13” e distância de 142,2025 metros até o vértice D de coordenadas N=8.251.171,7845 e E=199.504,7680, daí, segue com o azimute de 353º16’31” e distância de 876,5951 metros até o vértice E de coordenadas N=8.252.042,8166 e E=199.402,0642 situado na linha d’água do Lago Paranoá, daí segue por esta linha d’água no rumo geral do Lago Paranoá, daí, segue por esta linha d’água no rumo geral Sudeste até o vértice A de coordenadas N=8.251.852,6134 e E=199.625,9847 ponto inicial destes limites. ÁREA: A área definida pelos limites acima é de 194,775,00m². Proprietária: COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP), com sede nesta Capital, CGC nº 00.037.457/0001-70. REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 2239/Av.3, fl. 31, do antigo livro 3-B, deste Cartório. Dou fé. Brasília, 07 de julho de 1993.



R.1.93466- INCORPORAÇÃO: Transmissor:
COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO
BRASIL (NOVACAP), qualificada na matrícula.

ADQUIRENTE: **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE
BRASÍLIA – TERRACAP**, com sede nesta Capital, CGC nº
00.359.877/0001-73. Títulos: Petição de 14.04.93,
acompanhada do Quadro Demonstrativo e de fotocópias de
págs. do Diário Oficial da União, de 13.12.72, que publicou a
Lei nº 5.861/72 e de fotocópias da Ata da Assembleia Geral de
Constituição da adquirente, devidamente arquivada na Junta
Comercial do Distrito Federal, sob o nº 011, de 04.10.73,
documentos que ficam aqui arquivados. Valor histórico:
Cr\$13.645.858,00. Encontra-se aqui arquivada a fotocópia da
CND do INSS nº 20936. Dou fé. Brasília, 07 de julho de 1.993.”

58 - Do mesmo modo, a parte Autora prova, também, que na data de
07 de maio de 1.986, o Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do
Distrito Federal descerrou a Matrícula nº 54.291, que abriga uma área urbana
com 208.200,00m², que foi destinada ao MOSTEIRO DE SÃO BENTO DE
OLINDA e que foi registrado, perante aquele Serviço Registral, nos termos
seguintes:

“MATRÍCULA Nº 54291:

IMÓVEL: Área Destinada ao MOSTEIRO DE SÃO BENTO
DE OLINDA – SAI/SUL – Localização: localiza-se no imóvel
Paranoá DESMEMBRADO do Município de Luziânia e
incorporado ao Distrito Federal. Situação: Situa-se entre o Lago
Paranoá, pista de acesso a ERMIDA DOM BOSCO. –
HISTÓRICO: ‘Começa no Vértice ‘F’ de Coordenadas
N=8251 866,981 e E= 199 674,654, daí com azimute de
173°16’00” e Distância de 903,00m ao Vértice ‘G’
Coordenadas N=8250 969 713 e E=199.780,588 daí, com o
azimute de 110°57’25” e Distância de 250,709m ao Vértice ‘C’
de coordenadas N=8250 879,993 e E=200.014,842, daí com o
azimute de 353°16’00” e distância de 852,880m ao Vértice ‘D’
de Coordenadas N=8251727, 459 e E=199.914,787, daí, com o
azimute de 24°39’00” e Distância de 88,830m ao Vértice E de
coordenadas N=82518 08, 239 e E=199.951,856, daí,
margeando o Lago Paranoá até o Vértice Ponto de Partida.’ –

44



ÁREA: A área compreendida nestes Limites acima é de 20,82 há = 208.200,00m – **PROPRIETÁRIA;** COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL – NOVACAP, com sede nesta Capital, inscrita no CGC/MF sob o nº 00.037.457/0001-70. – Registro Anterior: Transcrição nº 2239, fls. 31, do antigo Livro 3-B, deste Cartório e Av. 02 feita à sua margem. DOU FÉ. Brasília, 07 de maio de 1.986.

R.1-54291 – INCORPORAÇÃO – TRANSMITENTE : COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL – NOVACAP, com sede nesta Capital, inscrito no CGC/MF sob o nº 00.037.457/0001-70. – **ADQUIRENTE:** COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA (TERRACAP), com sede nesta Capital, inscrita no CGC/MF sob nº 00.359.877/0001-73. Título: Petição datada de 14 de janeiro de 1.986, acompanhada de fotocópia da página do Diário Oficial da União datado de 12/12/72, que publicou a Lei nº 5.861 de 12/12/73, e das páginas do Jornal ‘Distrito Federal, de 15/08/73, que contém a Ata de Constituição da Adquirente devidamente arquivada na Junta Comercial do Distrito Federal, sob o nº 011, em 04/10/73, documentos esses que ficam arquivados neste Cartório – Valor histórico: CR\$2.082,00 (dois mil e oitenta e dois cruzeiros). – DOU FÉ – Brasília, 07 de maio de 1.986.”

59 - Como se constata, estas áreas especializadas para criação do SETOR ERMIDA DOM BOSCO, ESTALEIRO-SUL e a área alienada ao MOSTEIRO SÃO BENTO DE OLINDA fazem parte da área maior da Fazenda Paranoá com 118,231 alqueires, **em comum**, que a COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP) adquiriu dos herdeiros de BALBINO DE SOUZA VASCONCELOS, cujo título aquisito foi registrado na Transcrição nº 2239, do Livro nº 3-B, fl. 31, feita em 11.09.64, perante o CRI 1º Ofício-DF e repetida na Matrícula nº 55.456, do CRI 2º Ofício-DF, conforme se vê da Certidão anexa.

60 - Assim sendo, entende a parte Autora entende, com todo respeito, que o mesmo privilégio que se dá à empresa pública denominada COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP) ou sua sucessora COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA (TERRACAP), para destacar da área maior, em comum, da



Fazenda Paranoá com 118,231 alqueires, registrada na Transcrição nº 2239, do Livro nº 3-B, fl. 31, feita em 11.09.64, perante o CRI 1º Ofício-DF e repetida na Matrícula nº 55.456, do CRI 2º Ofício-DF partes menores, perfeitamente individualizadas, conformes se vê das Matrículas nº 93466 e 54291, ambas, feitas perante o CRI 1º Ofício-DF e que abrigam as áreas urbanas com 194.775,00m² e 200.200,00m², respectivamente, haverá de ser concedido, também, à Associação-Requerente, pois, esta há mais de 33 (trinta e três) anos vem exercendo de forma mansa, pacífica, sem violência ou clandestinidade e de modo continuado e com *animus domini* a posse da gleba de terras, perfeitamente, individualizada com área de 56,8056 hectares, que se encontra inserida dentro dos limites e das confrontações das áreas maiores da Fazenda Paranoá, nos antigos quinhões de VALENTINA DE SOUZA E SILVA e de CÂNDIDA MARCELLINO DE QUEIROZ, conforme se vê dos Mapas de Localização e dos Memoriais Descritivos e dos demais documentos que se encontram anexados nas ATAS NOTARIAIS lavradas pelo Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília (CARTÓRIO JK), em anexo.

61 - De fato, em nosso ordenamento jurídico existem diversas formas jurídicas, para individualizar a área de um imóvel que esteja em estado de comunhão, sendo o primeiro instrumento, o processo da divisão judicial ou amigável, o segundo, a utilização das regras do Provimento nº 2, da douta Corregedoria-Geral da Justiça do Distrito Federal e a terceira, constitui na fixação de posse exclusiva sobre parte da coisa, cuja ocupação longeva gera a usucapião em favor do legítimo possessor, conforme neste sentido decidiu a colenda Quarta Turma do eg. STJ, por ocasião do julgamento do AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.504.916-DF, Relator eminente Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO e redator para o acórdão o em. Ministro RAUL ARAUJO, conforme se vê da prova anexas.

62 - A Associação, ora Requerente demonstra que, após o julgamento do AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.504.916-DF, pela colenda Quarta Turma do eg STJ, esse r. Juízo da Vara de Meio Ambiente, adequando ao entendimento da Corte Superior, ao julgar a Ação de Usucapião – Processo nº 0001276-93.1997.8.07.0004 – acolheu o pedido dos autores e o fez, nos termos seguintes:



(Ação: USUCAPIÃO – PROCESSO Nº 0001276-93.1997.8.07.0004 - Origem: Vara do Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal – Juiz: Dr. CARLOS FREDERICO MAROJA DE MEIDEIROS)

“SENTENÇA

Reproduzo o relatório da sentença original de fls. 1418 e seguintes:

“MARCUS ANTONIO OLIVEIRA SANTIN e sua mulher **ROSA CLARA ROLLEMBERG SANTIN**, ANA MARIA SANTIN ALVES e seu marido, GILVAN FERREIRA ALVES, e MARIA DE LURDES SANTIN CHOI e seu marido, YONG JIN CHOI, ajuizaram em 28/08/1996, perante a 1ª Vara Cível do Gama, pedido de USUCAPIÃO em desfavor de MANOEL JOSÉ RODRIGUES, MARIA BENEDITA DO NASCIMENTO, ANTÔNIO JOSÉ RODRIGUES, JOÃO JOSÉ RODRIGUES, MARIA RODRIGUES DO NASCIMENTO, ANGELO JOSÉ RODRIGUES, FRANCISCO JOSÉ RODRIGUES, e da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP (incluída à fl. 131), bem como dos confinantes JOSÉ RIBAMAR (excluído à fl. 116), JONAS ANTÔNIO DA SILVA, MARIA APARECIDA PETROLEO, REINALDO SIGNORETTI (excluído à fl. 116) e SÉRGIO EDUARDO MOREIRA GOMES (incluído à fl. 116), tendo por objeto ‘uma gleba de terras nas Fazendas Buriti ou Tição, Manoel Dias Lage ou Engenho das Lages, ou Buritizinho, ora denominada Fazenda Mineira’, ‘adquirida’ por meio de Instrumento de Cessão de Direitos.

Pretendem os autores seja declarada em seu favor a usucapião da referida área de terras, a qual, segundo alegam, ocupam de forma mansa e pacífica, sem interrupção ou oposição, há mais de 20 (vinte) anos.

Requereram a procedência dos pedidos para que seja declarada por sentença a usucapião da área de terras em referência, com a consequente expedição de mandado ao competente cartório de registro de imóveis para a inscrição da sentença no fôlio real imobiliário.



(...)

Citada à fl. 134v, a Terracap apresentou a contestação de fls. 140/149, acompanhada dos documentos de fls. 150/173, arguindo, preliminarmente, carência de ação por ausência de interesse processual e impossibilidade jurídica do pedido, em razão da natureza pública da área.

(...)

É o relatório. **Decido.**

Usucapião é instituto ancestral, um dentre os vários e engenhosos legados do direito romano clássico. Assim era definido por Modestino: “*usucapio est adjectio dominii per continuationem possessionis temporis lege definit*” (“usucapião é o modo de adquirir o domínio pela posse continuada durante certo lapso de tempo”).

A usucapião extraordinária é assim definida no art. 1.238 do CCB: “**aquele que, por 15 (quinze) anos, sem interrupção nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis**”.

Conforme leciona Orlando Gomes (“*in*” Direitos Reais, 12. Ed., Rio de Janeiro: Forense, 1997, pp. 164/167), há requisitos reais, pessoais e formais para a ocorrência da usucapião.

No caso dos autos, os requisitos pessoais estão presentes, eis que a pretensa adquirente é pessoa capaz, e não está formulando sua pretensão contra ascendentes, descendentes, cônjuges ou incapazes (pessoas contra as quais não corre a prescrição, inclusive aquisitiva). Tampouco trata-se de pretensão de condômino em relação ao bem comum.

As provas documentais trazidas aos autos demonstram, de modo suficiente, que a parte autora vinha exercendo posse continuada, com nítido “*animus domini*”, de forma mansa e pacífica, por mais de quinze anos antes do ajuizamento desta demanda. Tal constatação fora confirmada pelas provas orais.



A configuração da posse de má-fé também não representa fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da parte autora, eis que a usucapião extraordinária dispensa a comprovação de justo título.

Quanto aos requisitos reais, também ocorrem no caso concreto. Com efeito, o bem perseguido pela autora encontra-se encravado em área registrada em comum entre Terracap e particulares. Contudo, a decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça define a gleba ocupada pela parte autora como passível de usucapião, posto não haver a especialização da fração da empresa pública. Logo, por força da decisão proferida pelo STJ, o imóvel objeto da demanda é, para efeitos de usucapião, bem particular, portanto objeto hábil para esta modalidade de aquisição originária da propriedade.

Em face do exposto, julgo procedente o pedido autoral, para declarar que MARCUS ANTONIO OLIVEIRA SANTIN (Espólio) e a viúva ROSA CLARA ROLLEMBERG SANTIN, ANA MARIA SANTIN ALVES e seu marido GILVAN FERREIRA ALVES, e MARIA DE LURDES SANTIN CHOI e seu marido YONG JIN CHOI são donos, por aquisição mediante usucapião, da gleba de terras atualmente denominada “Fazenda Mineira”, encravada na antiga Fazenda “Buriti ou Tição”, conforme memorial descritivo constante dos autos. Uma vez formada a coisa julgada, expeça-se o mandado para averbação da usucapião junto ao Cartório de Registros Imobiliários competente. Condeno os réus ao pagamento de custas e honorários advocatícios, em 10% sobre o valor da causa.”

63 - Em outro caso semelhante a deste processo de usucapião, o eminente Juiz de Direito, Dr. CARLOS FREDERICO MAROJA DE MEDEIROS, Titular da Vara do Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal, nos autos do Processo da Ação de Usucapião nº 0029208-75.1991.8.07.0001, requerido por ALEXANDRE AUGUSTO NEGRÃO GROSSI e OUTROS contra COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA e OUTROS, em data de 23 de abril de 2024 proferiu a r. sentença, julgando procedente o pedido dos autos e o fez nos termos seguintes:

49



(Ação: USUCAPIÃO – PROCESSO Nº 0029208-75.1991.8.07.0001 - Origem: Vara do Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal – Juiz: Dr. CARLOS FREDERICO MAROJA DE MEIDEIROS)

“(…)

SENTENÇA

Trata-se de Ação de Usucapião proposta por JOÃO SEVERINO ROSSI E JOVITA LOPES GROSSI, posteriormente substituídos por ALEXANDRE AUGUSTO NEGRAO GROSSI, FLAVIA MARIA GROSSI PEREZ, FRANCINE CLAUDIA GROSSI, MARCELO HENRIQUE GROSSI, MONICA VITORIA GROSSI, PATRICIA HELENA GROSSI FONSECA, SERGIO DORNELLES FITTIPALDI, VALERIA CRISTINA GROSSI, JOVITA LOPES GROSSI, JHONATAN MORENO FERREIRA GROSSI, em face de Espólio de Elisário Rufino de Souza, substituído por OTTO DE FREITAS SOUTO, ELISIARIO RUFINO DE SOUZA, EWALDO JOSÉ DA SILVA TELLES, ROBERTO ALVES MEIRELES, JOSE CAMAPUM DE CARVALHO, FRANCISCO DANIEL MEIRELES, SEBASTIÃO GOMES DE SOUZA, JOSÉ RORIZ AGUIAR, COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA - TERRACAP, DISTRITO FEDERAL, JOÃO RODRIGUES DOS SANTOS, JOSE EDMILSON BARROS DE OLIVEIRA NETO, ADRIANA BUENO DE PAULA BARROS DE OLIVEIRA, MONICA ROCHA DA SILVA TELLES, objetivando a declaração por sentença da propriedade da área usucapienda, denominada Chácara Retiro das Pedras, no interior da Fazenda Rasgado, Lago Sul, Brasília. Dizem que a posse vem sendo transmitida desde 1958, e que cumpriram os requisitos necessários ao reconhecimento da usucapião. Invocam o art. 550 do CPC. Juntaram documentos na sequência (fls. 12/32).

(…)

O que se tem por certo é que nem toda a área da antiga Fazenda Rasgado fora desapropriada. Como emerge dos estudos periciais, dos 2.133,0364ha da fazenda, houve a



desapropriação de 2.038,1821ha, remanescendo 94,8301ha de área particular em condomínio pro indiviso com o poder público (vide fl. 2343, autuação eletrônica). O imóvel litigioso tem a extensão de 52,9177ha, ou seja, pode ser destacado da área particular remanescente da propriedade maior.

Se a família autora exerce posse e moradia no imóvel antes mesmo do advento da Capital, é no mínimo de razoabilidade e Justiça que se reconheça que está a ocupar a fração não desapropriada do bem, de modo a assegurar-lhe, enfim, a segurança jurídica que emerge do direito à terra, adquirido pela posse exercida ao longo de décadas a fio.

(...)

Não é por outro motivo, aliás, que o procedimento de usucapião exige a citação de confinantes: é que a posse *ad usucapionem* pode incidir inclusive sobre partes de imóveis integrantes de mais de uma matrícula, sendo inequívoco que a ação de usucapião produz também efeitos demarcatórios.

Em suma, atendidos que foram todos os requisitos objetivos, afigura-se inarredável a conclusão de que a usucapião ocorreu, efetivamente, no caso sob enfoque, o que atrai o irresistível direito da autora em obter a declaração judicial respectiva.

Em face do exposto, julgo procedente o pedido, para declarar que ALEXANDRE AUGUSTO NEGRAO GROSSI, FLAVIA MARIA GROSSI PEREZ, FRANCINE CLAUDIA GROSSI, MARCELO HENRIQUE GROSSI, MONICA VITORIA GROSSI, PATRICIA HELENA GROSSI FONSECA, SERGIO DORNELLES FITTIPALDI, VALERIA CRISTINA GROSSI, JOVITA LOPES GROSSI, JHONATAN MORENO FERREIRA GROSSI, sucessores de João Severino Grossi e Jovita Lopes Grossi, adquiriram, por usucapião, a gleba de terras denominada Chácara Retiro das Pedras, próxima à SHIS Q. 27, Lago Sul, conforme especialização elaborada no laudo pericial de fls. 2339/2373. Após o trânsito em julgado, expeça-se o mandado de averbação junto ao registro imobiliário competente. Condeno a parte ré ao pagamento de custas e honorários advocatícios, em 10% sobre o valor da causa.”



64 - Eminente Julgador, conforme decidiu esse r. TJDFT, por intermédio de seu Conselho da MAGISTRATURA, cessa a comosse, com a divisão judicial ou contenciosa ou com a fixação de posse exclusiva sobre parte da coisa dentro dos limites da fração ideal dos condôminos, mas, hoje, em nosso ordenamento jurídico local existe, também, o **PROVIMENTO n° 2 de 19/04/2010 da douta Corregedoria Geral da Justiça do Distrito Federal, cujo artigo 3°, §2° dispõe**, expressamente, que:

“Art. 3°. Verificada a existência de irregularidade em matrículas, ou quando nelas houver indício de parcelamento irregular do solo, o registrador imobiliário fará menção específica por ocasião da expedição de certidões, condicionando a prática de atos de registro ou averbação à prévia ou concomitante retificação ou regularização da matrícula, na forma deste Provimento.

§ 1°. Considera-se indício de parcelamento irregular do solo quando a matrícula contiver mais de duas vendas em comum ou exclusão de glebas com áreas próximas à fração mínima de parcelamento.

§ 2° Será admitida a regularização de matrícula que contemple frações ideais ou glebas com área igual ou superior à fração mínima de parcelamento, ainda que, por ocasião do georreferenciamento, apure-se área inferior à mínima, desde que a diferença não seja superior a cinco por cento.” (grifamos)

65 - Como se vê, a fixação de posse exclusiva, exercida pela Autora de maneira mansa, pacífica, sem violência ou clandestinidade, de forma continuada e com ‘*animus domini*’ há mais de 33 (trinta e cinco) anos, **sobre as áreas: Gleba 1-A: 39,9263 hectares compostos pelas áreas das Matrícula nºs R.66/9.262 (ÂNGELA BEATRIZ DE ASSIS -Área: 2,0200ha) e da Matrícula nº R.3/46.454 (DANIEL DUTRA e outros – Área: 37,9063ha)**, ambas, do CRI 2° Ofício-DF; **Gleba ocupada 2-A: com 14,4154 hectares (Espólio de CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROZ) – Transcrição nº 1137, Livro 3-B, CRI de Luziânia-GO e Gleba ocupada B: com 2,4639 hectares (Espólio de CÂNDIDA MARCELINO DE**



QUEIROZ) – **Transcrição nº 1137**, Livro 3-B, CRI de Luziânia-GO, **totalizando uma área com 56,8056** hectares, todas localizadas nos quinhões primitivos que tocaram em favor de VALENTINA DE SOUZA E SILVA e CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROZ, por ocasião da Divisão Judicial da Fazenda Paranoá, julgada por sentença, em 1919, perante a Comarca de Luziânia-GO, conforme se vê dos Mapas de Localização, dos Memoriais Descritivos, das Certidões Imobiliárias e das Atas Notariais lavradas perante o Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF, conforme se vê das provas anexas.

V – DA PROVA DA POSSE VELHA, MANSA, PACÍFICA EXERCIDA, PELOS ASSOCIADOS DA AUTORA, SEM VIOLÊNCIA OU CLANDESTINIDADE, DE FORMA CONTINUADA E COM ‘ANIMUS DOMINI’, HÁ MAIS DE 35 (TRINTA CINCO) ANOS SOBRE, AS GLEBAS DE TERRAS COM ÁREA DE 54,3717 HECTARES E A OUTRA COM 2,3922HA, TOTALIZANDO 56,7239 HECTARES, SITUADAS NA FAZENDA PARANOÁ, LOCALIZADA NA ÁREA MAIOR COM 526HA, 71CA E 99CA DO DITO IMÓVEL REGISTRADO NA MATRÍCULA Nº 16.262, DO CRI 2º OFÍCIO-DF E NA MATRÍCULA Nº 46.464, AMBAS, DO CRI 2º OFÍCIO-DF:

66 - As ATAS NOTARIAIS lavradas no Livro nº 0584-AN, fl. 59-79 e no Livro nº 0585-AN, fls 1-223, ambas, do Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF (Cartório JK) provam, de maneira cabal, que as glebas de terras, objeto da lide, estão situadas na fazenda Paranoá, dentro do perímetro das áreas maiores dos imóveis registrados nas matrículas nºs 16.262 e 46.454 e na Matrícula nº 55.456, todas, do CRI 2º Ofício-DF, que estão localizadas parte no SETOR HABITACIONAL DOM BOSCO, na Região Administrativa do Lago Sul (RA XXIV) e parte no Setor Habitacional Altiplano Leste, no perímetro do Distrito Federal, e se encontram perfeitamente individualizadas, conforme se vê dos Mapas de Localização e dos Memoriais Descritivos em anexo.

67 - Na gleba de terras, objeto da presente ação de usucapião, local onde os associados da Autora exercem a posse mansa, pacífica, sem violência ou clandestinidade, de forma continuidade e com *animus domini*, há mais de 33 (trinta e três) anos, eles decidiram adotar uma postura cidadã, no sentido de não edificar irregularmente, na área, ou seja, sem as licenças



administrativas pertinentes e por isso mesmos há mais de três décadas e meia aguardam, de maneira paciente, pelo desfecho de uma ação de divisão da gleba de terras da Fazenda Paranoá com 527ha, 71a,99ca, objeto da Matrícula nº 16.262, do CRI 2º Ofício-DF, cujo processo nº 026587/84 se arrasta, perante esse r. Juízo há 40 (quarenta) anos sem solução.

68 - Mas, a parte autora prova que, os associados dos autores enquanto aguardam, de maneira paciente, pela solução do seu processo de regularização fundiária urbana, que segundo a SEDUH/DF só poderá ser iniciado, quando a parte interessada apresentar título de propriedade perfeitamente individualizado, eles, dentro da gleba de terras em questão, conforme as ATAS NOTARIAIS lavradas no Livro nº 0584-AN, fl. 59-79 e no Livro nº 0585-AN, fls. 1-223, ambas, do Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF (Cartório JK), em anexo, edificaram, com autorização administrativa, uma pequena guarita, para controle de acesso, conseguiram as ligações de energia elétrica, água potável e telefone, para a sede da Associação-Autora e do Condomínio Pousada das Andorinhas, bem como na áreas, todo ano, cultivam hortaliças e na mencionada área foram plantadas, também, várias espécies de árvores frutíferas, a exemplo de mangueira, jaqueira, fruto do conde, amoreira, cana, milho, limão, laranja, bananeiras, inclusive, explora o cultivo de mel, sendo que o perímetro da sua área, há várias décadas, se encontra totalmente protegido por cercas de postes de cimento e arame liso, conforme se vê das provas anexas.

69 - A Associação-requerente prova, também, que há mais de 24 (vinte e quatro) anos passados, o órgão de vigilância do solo urbano do Distrito Federal, à época, denominado SIV-Solo tentou derrubar as cercas que protegem a área com 60,05 hectares da Fazenda Paranoá, objeto desta ação de usucapião, todavia, nos autos do Processo nº 86.382-3/01, o MM. Juiz de Direito, Dr. ARLINDO MARES OLIVEIRA FILHO, da 8ª. Vara da Fazenda Pública do Distrito Federal, em data de 20.09.2001 proferiu a r. decisão nos termos seguintes:

“DECISÃO

Requer a autora intervenção judicial para suspender a diligência administrativa referido no documento de fl. 14. Ali, o Diretor do Sistema Integrado de Vigilância do Solo manifesta



intenção de derrubar, na data de hoje, cercas nas dependências da requerente. A inicial sustenta que a área ocupada pelo Condomínio é particular e o parcelamento do solo foi aprovado pelo Poder Público, com amparo na Lei Complementar nº 341/01. Por outro lado, o SIV-Solo afirma ser pública a área onde se encontra as cercas. Diante do confronto de teses, somente a instrução do feito poderá fornecer elementos para adoção de uma delas. Por ora, contudo, deve haver a intervenção judicial liminar, para que a decisão de mérito, se favorável à autora, não se torna ineficaz, por perda do objeto tutelado. Em vista disso, amparado no poder geral e cautela, **determino a expedição de ofício ao Senhor Diretor do Sistema de Vigilância do Solo, para suspender, até nova decisão deste Juízo, a diligência retratada no Ofício nº 2.714/2001-SIV-Solo, ou seja, a derrubada das cercas na área do Condomínio Pousada das Andorinhas, na QI 29. O ofício poderá ser encaminhado, se houve interesse, pelo Advogado da parte autora. Após citem-se.**” (grifamos)

70 - A parte Autora prova, também, que o Distrito Federal, por intermédio da sua Administração Regional do Lago Sul (RA XIV), no dia 10 de outubro de 2002, portanto, há mais de 22 (vinte e dois) anos, expediu o TERMO DE AUTORIZAÇÃO PROVISÓRIA para edificação de uma Guarita de controle de acesso para o parcelamento do solo urbano denominado ‘Condomínio Pousada das Andorinhas’, situado no SETOR HABITACIONAL DOM BOSCO, na Região Administrativa do Lago Sul (RA XIV) e esta edificação está retratada nas fotos que instruíram as ATAS NOTARIAIS lavradas no Livro nº 0584-AN, fl. 59-79 e no Livro nº 0585-AN, fls 1-223, ambas, do Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF (Cartório JK), conforme se vê das provas anexas.

71- Assim sendo, não resta a menor sombra de dúvida que os associados da parte Autora, indiscutivelmente, tornaram-se senhores e legítimos possuidores (**PROPRIETÁRIOS**) das áreas: **sobre as áreas: Gleba 1-A: 39,9263 hectares compostos pelas áreas das Matrícula nºs R.66/9.262 (ÂNGELA BEATRIZ DE ASSIS -Area: 2,0200ha) e da Matrícula nº R.3/46.454 (DANIEL DUTRA e outros – Area: 37,9063ha), ambas, do CRI 2º Ofício-DF; Gleba ocupada 2-A: com 14,4154 hectares (Espólio de CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROZ) – Transcrição nº 1137, Livro 3-B, CRI de Luziânia-GO e Gleba ocupada B: com 2,4639**



hectares (Espólio de CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROZ) – **Transcrição nº 1137**, Livro 3-B, CRI de Luziânia-GO, **totalizando uma área com 56,8056** hectares, todas localizadas nos quinhões primitivos que tocaram em favor de VALENTINA DE SOUZA E SILVA e CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROZ, por ocasião da Divisão Judicial da Fazenda Paranoá, julgada por sentença, em 1919, perante a Comarca de Luziânia-GO, conforme se vê dos Mapas de Localização, dos Memoriais Descritivos, das Certidões Imobiliárias e das Atas Notariais lavradas perante o Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF, conforme se vê das provas anexas.

VI – O DIREITO

72 - Estando provado, nos autos, a existência da posse velha, mansa, pacífica, exercida sem violência ou clandestinidade e com *animus domini*, sobre as glebas, objeto da lide, situadas na fazenda Paranoá, localizadas dentro do perímetro da área maior com 527ha, 71ca e 99ca do dito imóvel registrada nas matrículas nº 16.262 (02ha, 02a,00ca, R.66/16262) e nº 46.454 (54ha, 70a,39ca, da Matrícula nº R.3/46.454) e Matrícula 55456, todas, do CRI 2º Ofício-DF, conforme se vê dos documentos anexados nas ATAS NOTARIAIS, anexas, lavradas pelo Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília (Cartório JK), neste caso, os associados da Autora, indiscutivelmente, tornaram-se proprietários do dito imóvel, em razão da usucapião e a solução da presente ação haverá de ser resolvida, com amparo no disposto no artigo 1238 do atual Código Civil que dispõe, *‘in verbis’*:

“Art. 1.238. Aquele que, por 15 (quinze) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé, podendo requerer ao Juiz que assim o declare, por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único.”

73 - Desse modo, o deferimento do pedido de usucapião, no caso, em exame, referente à gleba de terras com 2ha, 02 ares, que consta do registro imobiliário nº R.66/16262 titularizado em nome de ÂNGELA BEATRIZ DE ASSIS, tal pleito é uma medida que se impõe, mesmo porque esta Requerida foi vencida, pelos associados da parte Autora, quando ela ingressou, em juízo, com uma ação denominado Embargos de Terceiros (Processo nº



2015.01.1.070610-8) visando recobrar a posse da gleba de terras, onde se encontra o parcelamento do solo urbano denominado 'Pousada das Andorinhas', no SHDB, na Região do Lago Sul/DF e o pleito daquela embargante foi julgado improcedente, conforme se vê dos termos da r. sentença e do v. acórdão em anexo.

74 - De outro lado, as áreas, objeto da lide que integram a área maior da Fazenda Paranoá e que se encontra registrada na Matrícula nº R.3/46454, feita perante o CRI 2º Ofício-DF, em nome de DANIEL DUTRA e OUTROS e em nome da CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROZ (Transcrição nº 1.137, do Livro nº 3-B (antigo), fls. 132/133, feita em 10.10.1919, perante o CRI de Luziânia, GO) e na Matrícula nº 55456, todas, do CRI 2º Ofício-DF, conforme dos Mapas de Localização e Memorais Descritivos georreferenciados, em anexo, **se tratam de áreas desapropriadas, em comum**, onde não há divisão judicial ou amigável das áreas maiores, mas, que sobre parte delas, os associados da Autora há mais de 33 (trinta e três) anos fixaram posse exclusiva que durante estas últimas três décadas vem sendo exercida, pelos associados da Autora, de maneira mansa, pacífica sem violência ou clandestinidade, de forma continuada e com *ánimus domini*, inclusive, reconhecida pelo próprio Poder Público, conforme se vê das provas anexas.

75 - Esta posse anciã, com certeza, autoriza V.Ex^a deferir, em favor dos associados da Autora uma sentença que, com amparo no art. 1238, do CCB/2002 reconheça o direito ao domínio sobre a gleba de terras, objeto da lide, para que o título judicial, após o trânsito em julgado, possa ser levada ao cartório imobiliário competente, para fins de registro e com obtenção de matrícula autônoma, devendo o Registrador Público fazer a devida averbação do destaque nos registros imobiliários de titularidade particular, que fazem parte do polo passivo da presente ação e que serão atingidos pela r. sentença a ser proferida nos autos deste processo de usucapião, tudo, no sentido de alcançar a regularização fundiária urbana, conforme as disposições contidas no artigo 1.238, do CCB/2017, c/c as disposições da Lei Federal nº 13.465/2017 e da Lei Complementar nº 984/2021 (REUB do DF).



VII – DOS CONFRONTANTES

76 - A gleba de terras, objeto da presente ação de usucapião, tem como confrontantes as pessoas seguintes:

Ao Norte: DF 025 (Estrada Parque Dom Bosco), cuja citação deste confrontante deverá ser feita na pessoa DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO DISTRITO FEDERAL, autarquia do Distrito Federal, CNPJ 00.070.532/0001 03, estabelecida com sede no endereço no SAM Bloco C — Setor Complementares — Ed. Sede do DER/DF — CEP: 70.620-030;

Ao Sul: Via de acesso ao Altiplano Leste: cuja citação deste confrontante deverá ser feita na pessoa DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO DISTRITO FEDERAL, autarquia do Distrito Federal, CNPJ 00.070.532/0001 03, estabelecida com sede no endereço no SAM Bloco C — Setor Complementares — Ed. Sede do DER/DF — CEP: 70.620-030 e com terras de propriedade da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA (TERRACAP), na condição de titular da área de terras da Fazenda Taboquinha registrada na Matrícula nº 56.909, do CRI 2º Ofício-DF;

A Leste: DF 001: cuja citação deste confrontante deverá ser feita na pessoa DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO DISTRITO FEDERAL, autarquia do Distrito Federal, CNPJ 00.070.532/0001 03, estabelecida com sede no endereço no SAM Bloco C — Setor Complementares — Ed. Sede do DER/DF — CEP: 70.620-030; e

A Oeste: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO MINI-CHÁCARAS LAGO SUL, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 00.673.283/0001-32, com sede na SHIS QI 31 Conjunto 01, Lote 01, Lago Sul, Brasília -- DF, CEP 71.680-353, tendo implantado na área que a associação administra o Condomínio MINI-CHÁCARAS DO LAGO SUL (nome fantasia SOLAR DOM FOSCO), **neste ato representada por sua Presidente, WILMA DO COUTO SANTOS CRUZ**, brasileira, inscrita no CPF sob o nº 144.975.061-34e no RG Sob o nº 1.412.786, expedido pela SSP/DF, residente e domiciliada no SHIS QI 24, Conj. 5, Casa 19, Lago Sul-DF (CEP: 71.670-050), nesta Capital: **CONDOMÍNIO MINI CHÁCARAS DO LAGO SUL DAS QUADRAS 4 À 11**, ente despersonalizado, inscrito no CNPJ sob o nº. 08.897.190/0001-01, com endereço na Altiplano Leste, Bairro: Jardim



Botânico, CEP: 71.680-621 (sede ao lado da Portaria), no Distrito Federal, neste ato representado por seu **síndico Leonardo Antonino da Silva**, CPF 968.557.036-15, residente e domiciliado nesta capital; e **ASSOCIAÇÃO DE ADQUIRENTES DE LOTES NO LOTEAMENTO CONDOMÍNIO DO LAGO SUL**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.532.645/0001-09, com endereço no Condomínio do Lago Sul, Conjunto A, lote 14, Setor Habitacional Dom Bosco, Região Administrativa do Lago Sul (RA XIV), no DF, CPF: 71.680-353, representado por seu Presidente Jânio Freitas Lima, RG 657737-SSP-DF, inscrito no CPF nº 367.568.736-87, residente e domiciliado nesta Capital.

77 - Como se verifica, o interesse jurídico da autora, representando seus associados, na presente Ação de Usucapião, se limita a obter a declaração de usucapião sobre **as áreas: Gleba 1-A: 39,9263 hectares compostos pelas áreas das Matrícula nºs R.66/9.262 (ÂNGELA BEATRIZ DE ASSIS -Área: 2,0200ha) e da Matrícula nº R.3/46.454 (DANIEL DUTRA e outros -Área: 37,9063ha)**, ambas, do CRI 2º Ofício-DF; **Gleba ocupada 2-A: com 14,4154 hectares** (Espólio de CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROZ) – **Transcrição nº 1137**, Livro 3-B, CRI de Luziânia-GO e **Gleba ocupada B: com 2,4639 hectares** (Espólio de CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROZ) – **Transcrição nº 1137**, Livro 3-B, CRI de Luziânia-GO, **totalizando uma área com 56,8056 hectares**, todas localizadas nos quinhões primitivos que tocaram em favor de VALENTINA DE SOUZA E SILVA e CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROZ, por ocasião da Divisão Judicial da Fazenda Paranoá, julgada por sentença, em 1919, perante a Comarca de Luziânia-GO, conforme se vê dos Mapas de Localização, dos Memoriais Descritivos, das Certidões Imobiliárias e das Atas Notariais lavradas perante o Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF, conforme se vê das provas anexas, de maneira que após o registro da sentença no cartório imobiliário competente, a autora poderá levar o título aquisitivo, para ser registrado perante o cartório imobiliário competente, permitindo a seus associados darem continuidade ao processo de regularização fundiária da gleba de terras em questão, conforme assim autorizam a Lei Federal 13.465/2017 e a Lei Complementar 986/2021 do Distrito Federal.

VIII – DOS PEDIDOS

78 - **Diante do exposto**, Associação Andorinhas do Lago Sul requer a V.ex.^a o que segue:



78.1 – seja determinada as citações de: **(i) ÂNGELA BEATRIZ DE ASSIS** (*titular das Matrículas R.66/16262 e R.94/16262, do CRI 2º Ofício-DF*), residente e domiciliada no SHIS QI 21, Conjunto 11, Casa 02, Lago Sul, em Brasília-DF; de **(ii) DANIEL DUTRA, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com DANIELLA LEITE PEREIRA DUTRA**, residentes e domiciliados no SHIGS 712, Bloco “A”, Casa 47, nesta Capital; **(iii) ANDREA CLÁUDIA DUTRA DA SILVA, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com ANDRÉ LUIZ DA SILVA**, residentes e domiciliados no SHIGS 712, Bloco ‘A’, Casa 47, nesta Capital; **(iv) SILVANA DUTRA**, residente e domiciliada na Fazenda Paranoá (DF), Cx-239, Setor Altiplano Leste, nesta Capital; **(v) JOSÉ AUGUSTO TELTO DUTRA**, residente e domiciliado no SHIGS 713, Bloco ‘C, Casa 47/fundos, Asa Sul, nesta Capital; **(vi) PEDRO JÚLIO TELTO DUTRA**, residente e domiciliado no SHIGS 712, Bloco ‘A’, Casa 47, nesta Capital; **(vii) TINO JOSÉ TELTO DUTRA**, residente e domiciliado no SHIGS 713, Bloco ‘A, Casa 47, nesta Capital; **(viii) MÁRCIA DUTRA JORDÃO DE MELO, casada sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6 515/77, com MAGNO JORGÃO DE MELO**, residentes e domiciliados no Núcleo Rural Paranoá, Casa 04, nesta Capital, todos, **titulares da Matrícula nº R.3/46454, do CRI 2º Ofício-DF; e do Espólio de CÂNDIDA MARCELLINO DE QUEIROZ, na pessoa de seu herdeiro conhecido: Willian Freitas Maciel Neves**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da RG 2281267-SSP-DF, inscrito no CPF/MF sob nº 004.035.381-81, residente e domiciliado na **Quadra 4, Casa 18, Vila Vicentina, em Planaltina, DF**, para querendo venham contestar os termos da presente ação, sob pena de revelia e confissão quanto a matéria de fato;

78.2 – **Sejam citados, pessoalmente, todos os confrontantes nominados e com seus respectivos endereços, que se encontram indicados no item 76 (setenta e seis) da presente ação de usucapião, para requerer o que entender de direito, conforme o artigo 246, § 3º, do CPC;**

78.3 – **Sejam citados/intimados, por AR (Aviso Recebimento) todos os condôminos indicados nas Matrículas nº 16.262 e nº 55.456, ambas, feitas no CRI 2º Ofício-DF, cuja relação nominal com seus respectivos endereços estão no Anexo I da petição inicial desta ação de usucapião, para requererem o que entender de direito;**



78.4 – **Intimação do il. Representante do MPDFT**, para intervir no feito, na condição de fiscal da lei;

78.5 – Sejam expedidas as **Notificações para os Representantes das Fazendas Públicas da União e do Distrito Federal**, inclusive, para manifestarem o interesse daqueles entes públicos no objeto da presente ação de usucapião, cujos endereços são do conhecimento desse r. Juízo;

78.6- **Expedição de editais de citação para terceiros interessados em lugar incerto e desconhecido**, inclusive, os condôminos da Matrícula nº 16.262, do CRI 2º Ofício-DF, que poderão se localizados nos endereços indicados no Anexo I, para tomarem conhecimento dos termos da presente ação, para acompanhar todos os termos do processo, até decisão final e, desde logo, requer que V.Ex^a determine a Secretaria desse r. Juízo acionar os sistema judicial de buscas (INFOJUD, BACENJUD, SIEL), visando localizar os endereços dos terceiros interessados relacionados no Anexo I, desta petição inicial;

78.7 – De ofício, fixar prazo para a COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA (TERRACAP) **retificar os limites e as confrontações que constam da Escritura de Desapropriação Amigável datada de 17.06.1964, lavrada às fls. 66vº, do Livro nº 036, do 2º Ofício de Notas desta Capital, que tem como objeto da gleba de terras da fazenda Paranoá com 118,231 alqueires registrada na Transcrição nº 2.239, do Livro nº 3-B, fls. 31, feita em 11.09.1964, perante o CRI 1º Ofício-DF, repetida na Matrícula nº 55.456, feita perante o CRI 2º Ofício-DF**, para que naquele título aquisitivo faça constar, corretamente, os limites e as confrontações das 03 (três) glebas de terras da fazenda Paranoá, **parcialmente desapropriadas** nos quinhões de GERALDO DE SOUZA E SILVA (Matrícula nº 14.541), VALIENTINA DE SOUZA E SILVA e/ou BALBINO DE SOUZA E SILVA (Matrícula nº 16.262) e MARGARIDA DE SOUZA E SILVA (Matrícula nº 16.263), todas do CRI 2º Ofício-DF, fazendo as devidas retificações de tais limites, também, nos registros imobiliários da Transcrição nº 2.239, do Livro nº 3-B, fls 31, feita em 11.09.1964, perante o CRI 1º Ofício-DF, repetida na Matrícula nº 55.456, feita perante o CRI 2º Ofício-DF, conforme o artigo 213, da Lei de Registro Públicos (Lei 6015/73), sob pena de referidos registros imobiliários serem bloqueados por determinação desse r. Juízo, até a efetiva regularização daquele erro evidente, acima apontado e provado por intermédio de certidões públicas;



78.8 – De ofício, fixar prazo para os titulares a Matrícula nº R.3/46454, feita em nome de DANIEL DUTRA e outros, perante o CRI 2º Ofício-DF, para retificar a descrição tabular que consta na Matrícula da Gleba de terras com 20 alqueires ou 96 hectares e 80 ares, feita perante o CRI 2º Ofício-DF, visto que ali consta os limites e as confrontações da Gleba de terras com 527ha, 71a,99ca registrada na Matrícula nº 16.262, perante aquele Serviço Registral;

78.9 – Ordenar o bloqueio judicial do registro imobiliário nº R.80, da Matrícula nº 16.262 e de todos os demais registros e averbações dele derivados, visto que a gleba de terras com 11 alqueires, objeto da Transcrição nº 5588, do Livro nº 3-E, fl. 238, feita em 06.02.1950, perante o CRI de Luziânia, GO em nome de DIONÍSIA DE SOUSA VASCONCELOS integra o patrimônio da COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL (NOVACAP) sucedida pela COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP, conforme a Escritura de Desapropriação Amigável datada de 17.06.1964, lavrada às fls. 66vº, do Livro nº 036, do 2º Ofício de Notas desta Capital foi levada à registro perante o Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal e o Oficial deste Serviço Registral descerrou a Transcrição nº de ordem 2.239, feita no Livro nº 3-B, fls. 31, em data de 11.09.1964, perante o CRI 1º Ofício-DF e repetida na Matrícula nº 55.456, feita perante o CRI 2º Ofício-DF;

78.10 - Finalmente, a autora requer que, após a instrução do processo, que se digne V.Ex.^a **JULGAR PROCEDENTE** a presente **AÇÃO DE USUCAPIÃO**, para que nos termos do **artigo 1.238** do atual Código Civil seja **DECLARADA, POR SENTENÇA**, que a **ASSOCIAÇÃO ANDORINHAS DO LAGO SUL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 48.319.196/0001-08, representando seus associados na presente Ação de Usucapião, **é senhora e legítima possuidora (proprietária) das) das áreas: Gleba 1-A: 39,9263 hectares compostos pelas áreas das Matrícula nºs R.66/9.262 (ÂNGELA BEATRIZ DE ASSIS -Area: 2,0200ha) e da Matrícula nº R.3/46.454 (DANIEL DUTRA e outros – Area: 37,9063ha), ambas, do CRI 2º Ofício-DF; Gleba ocupada 2-A: com 14,4154 hectares (Espólio de CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROZ) – Transcrição nº 1137, Livro 3-B, CRI de Luziânia-GO e Gleba ocupada B: com 2,4639 hectares (Espólio de CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROZ) – Transcrição nº 1137, Livro 3-B, CRI de Luziânia-GO, **totalizando uma área com 56,8056 hectares**, todas localizadas nos quinhões primitivos que tocaram em favor de VALENTINA DE SOUZA E SILVA e CÂNDIDA MARCELINO DE QUEIROZ, por ocasião da Divisão Judicial da Fazenda Paranoá, julgada por sentença, em 1919, perante a Comarca de Luziânia-GO, conforme se vê dos Mapas de Localização, dos Memoriais Descritivos, das Certidões Imobiliárias e das Atas Notariais lavradas perante o Cartório do 1º**



Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF, conforme se vê das provas anexas, de maneira que após o registro da sentença no cartório imobiliário competente, a autora poderá levar o título aquisitivo, para ser registrado perante o cartório imobiliário competente, permitindo a seus associados darem continuidade ao processo de regularização fundiária da gleba de terras em questão, conforme assim autorizam a Lei Federal 13.465/2017 e a Lei Complementar 986/2021 do Distrito Federal.

78.11- Caso haja contestação ao pedido da presente Ação de Usucapião a autora requer que, então, neste caso, os contestantes sejam condenados ao pagamento das custas processuais antecipadas e honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) calculados sobre o valor da causa devidamente atualizado. Caso contrário, os requeridos que não contestarem a presente ação deverão ser absolvidos da condenação;

Protesta provar o alegado, por todos os meios de provas admitidos em direito, especialmente, perícia técnica, oitiva de testemunhas e juntada de documentos novos.

Valor da causa: R\$1.734.837,50 (hum milhão, setecentos e trinta e quatro mil, oitocentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos), calculado com base no valor de avaliação adotado pela empresa de regularização de terras, subsidiária da TERRACAP.

Pede deferimento.

Brasília-DF, 09 de janeiro de 2025.

MÁRIO GILBERTO DE OLIVEIRA
OAB-DF 4.785

CARLA DANIELLI SOARES OLIVEIRA
OABA-DF 25.375

MÁRIO GILBERTO DE OLIVEIRA FILHO
OAB-DF 41.153



ANEXO I

(NOMES E ENDEREÇOS DOS TERCEIROS INTERESSADOS – CONDÔMINOS NAS MATRÍCULAS Nº 16.2662 E 55.456, AMBAS, DO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS-DF)

- 1) **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA (TERRACAP)**, Empresa Pública integrante do Complexo Administrativo do Governo do Distrito Federal, inscrita no CGC sob o nº 00.359.877/0001-73, inscrição estadual nº 145079, com sede no Setor de Áreas Municipais, Bloco “F”, Edifício Sede Terracap, em Brasília-DF, CEP: 705620-000; (R.1/55456)
- 2) **HERALDO DE ABREU COUTINHO**, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG nº 092.188-SSP-DF e sua mulher RITA MARIA MOURA COUTINHO, brasileira, funcionária pública, residentes e domiciliados no SHIS QL 24, Conjunto 5, Casa 16, Lago Sul/DF; (R.27/16262)
- 3) **MARIA LÍCIA DA SILVA GOMES**, brasileira, solteira, médica, inscrita no CPF nº 060.024.121-15, residente e domiciliada no SHIS QI 23, Conj. 19, Casa 06, Lago Sul/DF; (R.53/16262);
- 4) **ONILDA VITOR DA SILVA**, brasileira, casada, cirurgião dentista, inscrita no CPF nº 092.886.691-20, residente e domiciliada na QE 19, Conjunto E, Casa 02, Guará II/DF;
- 5) **LUIZ GONZAGA DE FARIAS**, brasileiro, casado, cirurgião dentista, inscrito no CPF nº 018.884.046-04, residente e domiciliado no CRS 513, bloco B, apt. 302, em Brasília-DF;
- 6) **LYSYA ANTÔNIA LOPES DA SILVA**, brasileira, casada, do lar, inscrita no CPF nº 043.837.377-49, residente e domiciliada na SQS 305, bloco H, apt. 302, em Brasília-DF
- 7) **JANÚNCIO AZEVEDO** e s/m **INÊS TRANCHO AZEVEDO**, brasileiros, casados entre si, advogados, ele portador do RG sob n. 315.902 SSP/DF e do CPF n. 041.080.514-91, ela portadora do RG sob n. 697.149 SSP/DF e do CPF n. 391.520.578-87, com domicílio profissional no SDN Conjunto Nacional Brasília, Etapa 1, Sala 6062, Asa Norte, CEP 70.070-900, Brasília/DF; (Matrícula: R.56, R.60 e R.66/16262)



8) **ANTÔNIO SIQUEIRA JUNIOR**, brasileiro, separado judicialmente, médico, portador do RG 159760-SSP-GO, inscrito no CPF nº 085.939.221-04, residente e domiciliado no Sítio Santos D'umont, Chácara 21, Altiplano Leste, Brasília-DF; (R.28/16262, R. 99/16262);

9) **JOSÉ MAURÍCIO UMBELINO LOBO**, brasileiro, casado, economista, portador do RG nº 120522-SSP-DF, inscrito no CPF sob nº 023.472.531-15, residente e domiciliado no Sítio Santos D'umont, Chácara 21, Altiplano Leste, Brasília-DF; (R.40/16262)

10) **ENOS JOSUÉ ROSE**, brasileiro, separado judicialmente, funcionário público, portador do RG 249.852-SSP-DF, inscrito no CPF nº 076.406.331-68, residente e domiciliado no Sítio Santos D'umont, Chácara 12, Altiplano Leste, em Brasília-DF; (R.10/16262);

11) **WALNEY MARQUES DE TARZO**, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, portador da RG 246.560-SSP-DF, inscrito no CPF nº 119.061.541-04, residente e domiciliado na Rua Maria Lamas, Farache, 21, Campim Macio, em Natal Rio Grande do Norte; (R.12/16262);

12) **Herdeiros de José Carlos Ribeiro Leite: FRANCISCO EDUARDO MACHADO O LEITE**, brasileiro, médico, casado, inscrito no CPF sob o nº 461.309.691 -04; **LUIZ DANIEL MACHADO LEITE**, brasileiro, design, casado, inscrito no CPF sob o nº 666.653.021-72; **ANA CAROLINA MACHADO LEITE**, brasileira, servidora pública, divorciada, inscrita no CPF sob o nº 579.502 .531- 34, todos representados por **BRUNO OLIVA VICENTE**, brasileiro, empresário, solteiro, inscrito no CPF sob o nº 573.602.431-49, portador da RG 47.669.434-6-SSP-SP, residente e domiciliado na SQS 302, bloco A, apt. 508, em Brasília-DF, conforme instrumento público de procuração lavrado no Livro 3089-P, fl. 085, em data de 25.07.2014, perante o Cartório do 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF (Matrícula R.14/16.262);

13) **JAIME LIMP DE AZEVEDO**, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, portador do RG nº 65.700-SSP-DF, inscrito no CPF nº 003.119.521-00, residente e domiciliado no SHIS QI 17, Conj. 4, Casa 24, Lago Sul-DF; (R.34/16262);

14) **FÁBIO PACELI ANSELMO**, brasileiro, casado, médico veterinário, inscrito no CPF nº 024.530.706-06, residente e domiciliado na SQS 207, bloco E, apt. 405, em Brasília-DF (R. 28/16262)



15) **OSMAR HENRIQUE LOBATO DE FARIAS**, brasileiro, casado, servidor público, portador da RG 240.343 – SSP, inscrito no CPF nº 057.468.091-87, residente e domiciliado no Sítio Santos D'umont, Chácara 02, Altiplano Leste, em Brasília-DF; (R.15/16262)

16) **JOSÉ LUIS BARBOSA**, brasileiro, casado, aposentado, portador da RG 83523-SSP-DF, inscrito no CPF nº 001.901-15 residente e domiciliado na SQS 203, Bloco G, apt. 105, Asa Sul, Cep: 70.233-070, em Brasília-DF; (R.16/16262)

17) **CYNTHIA TELES PETER SILVA**, brasileira, solteira, maior, jornalista, inscrita no CPF nº 236.987.560-72, residente e domiciliada na SQN 304, blo E, apt. 504, em Brasília-DF;

18) **Herdeiros de Alcino Rodrigues Magalhães de Campos: ANA HELENA FREIRE MAGALHÃES DE CAMPOS**, brasileira, viúva, aposentada, portadora da CI nº 580.443/SSP/DF e inscrita no CPF/MF nº 858.258.678-72, residente e domiciliada no CCSW 3, Lote 5, Bloco A, Apartamento 409, Setor Sudoeste, Brasília/DF; **ALESSANDRA FREIRE MAGALHÃES DE CAMPOS**, brasileira, nascida aos 02.09.1973, divorciada desde 30.12.1996, diretora escolar, portadora da CI nº 1.429.438/SSP/DF e inscrita no CPF/MF nº 606.476.391-49, residente e domiciliada na QI 23, Conjunto 15, Casa 3, Lago Sul, Brasília/DF; **LUIS FILIPE FREIRE MAGALHÃES DE CAMPOS**, brasileiro, nascido aos 28.06.1975, servidor público, portador da CI nº 2.159.271/SSP/DF e inscrito no CPF/MF nº 962.268.894-20, casado desde 19.07.2008 com **CLAUDIVANA BRANDT MAGALHAES DE CAMPOS**, brasileira, nascida aos 23.01.1984, servidora pública, portadora do RG nº 3.017.691/SESP/DF, inscrita no CPF/MF nº 116.841.457-16, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 residentes e domiciliados no SQSW 306, Bloco "A", Apartamento 514, Edifício Flamboyant, Setor Sudoeste, Brasília/DF, Cep 70.673-431, e **RAPHAEL FREIRE MAGALHÃES DE CAMPOS**, brasileiro, nascido aos 22.04.1983, servidor público, portador da CNH 02039389900/DETRAN/DF, na qual consta a CI 2091757/SSP/DF e inscrito no CPF/MF nº 002.880.701-43, casado desde 23.02.2008 com **ANA CLAUDIA FARIA BORGES DE CAMPOS**, brasileira, servidora pública, portadora do RG nº 2.270.556/SESPDS/DF, inscrita no CPF/MF nº 014.263.251-18, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na AE 4, Lote B Apartamento 903, Residencial Maestri, Guará II, Brasília/DF (Matrícula nº R.117/16262);



19) **NILTON RIBEIRO CUNHA** e sua mulher **MARIA DAS GRAÇAS ALVES DA CUNHA**, brasileiros, ele programador, ela do lar, inscrito no CPF comum nº 076.287.571-20, residentes e domiciliados na SQS 205, Bloco I, apt. 203, Brasília-DF; (R.25/16262)

20) **ENIO ANTÔNIO MARQUES PEREIRA**, brasileiro, casado, médico veterinário, inscrito no CPF nº 609.500.308-30, residente e domiciliado na SQN 106, Bloco 'E', apt. 405, em Brasília-DF; (R.32/16262)

21) **RICARDO AUGUSTO GUIMARÃES DOS REIS**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil, inscrito no CPF nº 073.250.103-20, residente e domiciliado na AOS, Quadra 07, Bloco B, apt. 113, em Brasília-DF; (R.38/16262)

22) **LUIS FERNANDO PACHECO**, brasileiro, casado, analista de sistemas, inscrito no CPF nº 102.500.401-00, residente e domiciliado na AOS 106, bloco E, apt. 405, em Brasília -DF (R. 20/16262)

23) **MARIA CRHISTINA LINS DE ALBURQUERQUE BARBOSA**, brasileira, casada, do lar, inscrita no CPF nº 305.387.001-06, residente e domiciliada no SHIS QI 11, Conjunto 11, Casa 10, Lago Sul-DF; (R.8/16262)

24) **ANTÔNIO CARLOS MACIEL**, portador da RG nº 155.174-DFSP-DF, inscrito no CPF nº 003.931.001-97 e sua mulher **MARIA DO PERPÉTUO SOCORRO MACIEL**, ele bancário, ela do lar, podendo receber citação no SBS Edifício Brasília, 5º andar, em Brasília-DF; (R. 15/16262)

25) **ALICE GOMES DA CRUZ**, brasileira, solteira, maior, médica, inscrita no CPF nº 029.140.851-68, residente e domiciliada na SQS 112, bloco G, apt. 604, em Brasília-DF;

26) **WILMAR RIBEIRO** e sua mulher **ELEONORA GALGAMO BUENO RIBEIRO**, ele brasileiro, médico, inscrito no CPF nº 113.729.311-04, residente e domiciliado na AOS 06, Bloco E, apt. 308, em Brasília-DF;

27) **SUMIE BUTUEM**, brasileira, solteira, funcionária pública, inscrita no CPF nº 029.384.728/20, residente e domiciliada na SQS 207, bloco F, apt. 206, em Brasília-DF (R. 64/16262);



28) **MANUEL MATEUS VENTURA FILHO**, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, inscrito no CPF nº 102.504.921-72, residente e domiciliado no SHIN QI 09, Conj. 04, Casa 11, Lago Norte-DF; (R. 58/16262)

29) **JOÃO ALBERTO PURICELLI**, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, inscrito no CPF nº 224.117.710-53, residente e domiciliado no SHIN QL 13, Conjunto 05, Casa 06, em Brasília-DF; (R.39/16262)

30) **RICARDO DA SILVEIRA FRANCO**, brasileiro, casado com CLECY COSTA FRANCO, brasileiros, casado, inscritos no CPF nº 098.888.091-20, residente e domiciliado na SQS 311, bloco K, apt. 103, em Brasília-DF; (R.11/16262)

31) **EUNICE TERESINHA ROSSI PETERSON** e seu marido **FLÁVIO PETERSON**, brasileiros, casados, inscritos no CPF nº 001.667.740-49, residentes e domiciliados na SQS 110, bloco J, apt. 204, em Brasília-DF; (R.55/16262)

32) **EURÍPEDES DA CUNHAS DIAS**, brasileiro, solteiro, maior, professor, inscrito no CPF nº 042.230.471-91, residente e domiciliado na Quadra 27, Conjunto 02, Casa 05, MSPW, em Brasília-DF; (R.42/16262)

33) **BENEDITO ROBERTO NASCIMENTO DE ARAUJO** (CPF: 004.139.841.68) e sua esposa, 1. Endereço: Avenida Genaro de Carvalho, 237, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ. (R.51/16262)

34) **FERNANDO JORGE DUARTE LIRA**, brasileiro, médico, casado, inscrito no CPF nº 004.139.841-68, residente e domiciliado na SQS 112, bloco J, apt. 204, em Brasília-DF; (R.53/16262)

35) **NILSON DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, médico, inscrito no CPF nº 092.127.521-87, residente e domiciliado na QE, 32, Conjunto F, casa 22, Guará II, DF; (R.53/16262)

36) **JUSCELINO CUNHA**, brasileiro, solteiro, maior, bancário, inscrito no CPF nº 245.936.641-87, residente à HIG/SUL, Quadra 715, bloco M, casa 05, Brasília-DF (R. 56/16262)



37) **ANTÔNIO DE SOUZA VASCONCELOS**, brasileiro, solteiro, maior, lavrador, residente e domiciliado na Fazenda Paranoá-DF (R.41/16262)

38) **WALDSTEIN IRAM KUMMEL**, brasileiro, casado, militar, inscrito no CPF N° 029.705.387-68, residente e domiciliado na SQS 104, bloco K, apt. 602, em Brasília-DF; (R 48/16262)

39) **CALMERON VIEIRA LEÃO**, brasileiro, casado, militar, portador do CPF n.º 043.346.477-15, e **SUA MULHER**, residentes e domiciliados na “SQN 309, Bloco “P”, Apto 408, Brasília-DF; (R. 7/16262)

40) **PAULO EUSTÁQUIO DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, funcionário público, inscrito no CPF n° 127.609.781-68, residente e domiciliado na HIG/SUL, 712, bloco L, casa 46, em Brasília-DF; (R.22/16262);

41) **LUCAS BLANCO DE OLIVEIRA** e sua mulher **LÚCIA BLANCO DE OLIVEIRA**, brasileiros, advogado e do lar, inscrito no CPF n° 038.325.117-68, residente e domiciliado na SQN 105, bloco J, apt. 201, em Brasília-DF; (R. 5/16262)

42) **ANGELINO MANSO XAVIER VARELA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF n° 000.518.105-49, com endereço desconhecido; (R.5/16262)

43) **JOSE JULIO OLIVEIRA RAMALHO** (CPF: 238.739.817-34) e sua esposa **MARIA REGINA TRAJANO RAMALHO** (CPF: 061.669.973.53), Endereço: Rua Ricardo Castro Macedo, 1010, Fortaleza/CE, CEP: 60813680, Bairro Engenheiro Luciano Cavalcante. (R.57/16262)

44) **CENTRO DE ENSINO UNIVERSAL LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob n° 00.508.523/00010-43, com sede nesta Capital; (R.60/16262)

45) **DIONÍSIA DE SOUZA E SILVA** e seu marido **RANULFO DE SOUZA E SILVA**, brasileiro, do lar e lavrador, respectivamente, residente e domiciliados na Fazenda Paranoá-DF; (R.31/16262)

46) **DALVA SILVA MOURA NASCIMENTO**, inscrita na CPF n° 038.647.821-04 e seu marido, **JOSÉ NASCIMENTO**, brasileiros, do lar e funcionário público, respectivamente, residente e domiciliados na QE 32, Conjunto N, Casa 9, Guará II-DF; (R. 4/16.262)



47) **SEBASTIÃO AUGUSTO DA SILVA**, brasileiro, casado, bancário, inscrito no CPF nº 048.861.277-20, residente e domiciliado na SQN 111, bloco T, apt. 401, em Brasília (DF); (R.6/16262)

48) **RAUL BLANCO DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, economista, inscrito no CPF nº 007.873.538-68, residente e domiciliado na Rua Nova York, nº 498, Brooklin, São Paulo (SP) (R. 5/16262)

59) **ALBERTO BLANCO DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, executivo, residente e domiciliado na Rua Monte Alegre, nº 1.200, Perdizes, São Paulo (SP) (R. 5/16262_

50) **ODILON JOSÉ DA SILVA** e sua mulher **EDNA CERQUEIRA DA SILVA**, brasileiros, casados, residentes e domiciliados na Rua Pensilvânia, nº 507, em São Paulo-SP (R. 5/16.262)

51) **PAULO AFONSO DE OLIVEIRA GOULART**, brasileiro, agrimensor, união estável, portador da RG 645760-SSP-DF, inscrito no CPF nº 031.343.262-72, regime de união estável com **IRACEMA MIRANDA DA SILVA**, brasileira, do lar, inscrita no CPF nº 482.915.521-34, residentes e domiciliados na Quadra 34, Casa 32, Etapa B, Valparaíso de Goiás, CEP: 72.866-129; (R. 82/16262)

52) **KÁTIA ABRÃO PIMENTA SERENO FIRMO**, brasileira, casada, do lar, inscrita no CPF sob o n' 116.296.651-34 e no RG sob o n' 527.299 expedido pela SSP/DF, residente e domiciliada no Condomínio San Diego, Quadra 01, Rua 05, casa 112, Jardim Botânico, Brasília – DF; (R. 83/16262)

53) **GROPECUÁRIA ESTRELA D'ALVA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.252.212 /0001-29, com sede na “QE 32, Conjunto 'Hº, Casa 09, Guará-DF” ou “SRTN, Quadra 702, Conjunto 'P, Sala 2.093, Brasília-DF; (Matrícula R.62/16262)

54) **EDUARDO PAIVA MAURMANN** (CPF: 734.115.407.10) e sua esposa **EULALIA ALVES CORREA MAURMANN** (CPF: 021.245.277.03), Endereço: Avenida Barão do Rio Branco, 3165, 1702, Centro, Juiz de Fora/MG. CEP: 36010012. (ID: 137190551 - Pág. 5) ou Rua Barão de Cataguases, 194, Casa, Bairro Santa Helena, Juiz de Fora/MG. CEP: 36015370; (R.111/16262)



55) **DARCY COSTA NETO**, brasileira, funcionária pública, inscrita no CPF nº 113.496.031-04, residente e domiciliada, residente e domiciliada nesta Capital;

56) **ALICE PINTO GARCI DE VASCONCELOS**, brasileira, solteira, técnica em processamentos de dados, portadora do CPF nº 296.840.301-00, residente e domiciliado nesta Capital;

57) **JOSÉ VIGILATO DA CUNHA NETO**, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito na OAB/DF sob n. 1.475, com domicílio profissional no St. De Habitações Individuais Sul, QI 9, Casa 07 – Lago Sul, Brasília/DF, CEP 71625-060; (R.74/16262);

58) **AURIEL ELEUTÉRIO MARQUES JUNIOR**, brasileiro, casado com **ANETE DE VASCONCELOS MARQUES**, ele bancário, inscrito no CPF comum nº 097.898.204-53, residentes e domiciliados em Brasília-DF; (R 70/16262)

59) **SEBASTIÃO CÉLIO DE AQUINO ALMEIDA**, casado com **MARISA GAETA DE AQUINO**, inscrito no CPF comum sob nº 233.670.677/68, residentes e domiciliados em Brasília-DF; (R. 67/16262)

60) **VICTOR HUGO MERIDA ASPETY** (CPF: 083.619.839.53) e sua esposa **IRENE LUCAS MERIDA** (CPF: 232.378.809.49), 1. Endereço: SHIN QI 10, Conjunto 08, Casa 29, Lago Norte, Brasília/DF. CEP: 71525080. (R. 59/16262)

61) **ELEUSA CESAR FARIA DE SANTANA**, Brasileira, Casada, Professora, portadora do CPF nº 138.726.996-87 e RG nº 675028 - SSP/DF, residente e domiciliada à SHIS QL 02 Conjunto 04 Casa 3, Brasília - DF, CEP: 71610-045, telefone: (61) 996668680, e-mail: dfs.mail@gmail.com;

62) **EDUARDO PAIVA MAURMANN**, brasileiro, casado, militar, portador do CPF n.º 734.115.407-10, e s.m., **EULÁLIA ALVES CORRÊA MAURMANN**, residentes e domiciliados na “SMU QRG, Casa 17-A, Brasília-DF;

63) **JOSÉ JULIO DE OLIVEIRA RAMALHO**, brasileiro, casado, economista, portador do CPF n.º 238.739.817-34, e s.m., **MARIA REGINA TRAJANO RAMALHO**, economista, portadora do CPF n.º 061.669.973-53, residentes e domiciliados na “SQN 206, Bloco E, Apto 302, Brasília-DF;



64) **LUIZ CARLOS MIRANDA RAMOS**, brasileiro, solteiro, funcionário público, portador do CPF n.º 076.221.801-06, residente e domiciliado, na “SHIS QL 18, Conjunto 02, Casa 18, Brasília-DF” ou “SRIA QI 8, Conjunto T, Casa 54, Brasília-DF;

65) **ENIO ANTÔNIO MARQUES PEREIRA**, brasileiro, casado, funcionário público federal, portador da RG 3978619, inscrito no CPF n.º 609500308-30, residente e domiciliado no Sítio Santos D’umont, Chácara, Altiplano Leste, em Brasília-DF; (R.32/16262)

66) **ASSOCIAÇÃO DE ADQUIRENTES DE LOTES NO LOTEAMENTO CONDOMÍNIO DO LAGO SUL**, estabelecida no SHIS QI 31, Lago Sul, Brasília-DF, CNPJ N.º 17.689.801/0001-09, neste ato representada por seu Síndico e Presidente, **JÂNIO FREITAS LIMA**, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade n.º 657.737-SSP/DF e do CPF n.º 367.568.736-87, residente e domiciliado no Condomínio do Lago Sul, Conjunto A, Casa 30, morador da unidade (A30) - Lago Sul, Brasília-DF; (Matrícula n.º: 16.262 - R.101, R.103, R.105, R.107);

67) **ESPÓLIO DE EURÍPEDES DA CUNHA DIAS**, inscrita no CPF n.º 042.230.471-91, neste ato representada pela inventariante, **MANOELA DA CUNHA DIAS**, brasileira, em união estável, fonoaudióloga, portadora da Cédula de Identidade n.º 1873392 SESP/DF, inscrita no CPF n.º 886.212.861-49, residente e domiciliada no Condomínio Mansões Califórnia, casa 89/90, SH Jardim Botânico, Brasília/DF, CEP: 71.680-364; (Matrícula n.º R.42/16262);

68) **ESPÓLIO DE WALNEY MARQUES TARZO**, CPF 119.061.541-04, FALECIDO EM 28/11/2022 REPRESENTADA PELO INVENTARIANTE **THÉO DE TARZO**, CPF N. 055.656.974-17, CNH N. 1621874174 DETRAN/RJ, RESIDENTE E DOMICILIADO NA RUA MARECHAL MASCARENHAS DE MORAIS, N. 191, APTO 806 – COPACABANA/RJ, CEP 22.030-04;

69) **ESPOLIO DE ABIGAIL SEVE DE AZEVEDO MESQUITA** representado por seus herdeiros **JOÃO MARCOS DE AZEVEDO MESQUITA**, brasileiro, casado, publicitário, ele portador da Identidade RG n.º 596537 SSP-DF e do CPF 296.066831-68 residente e domiciliado na SHIN QI 7, conj.11, casa 11, lago norte, CEP: 71.515-110 e **NUBIA CARLA DE AZEVEDO MESQUITA**, brasileira, divorciada, professora, portadora da identidade RG n.º 605683 SSP/DF, CPF n.º 296.066.831-68, residente e



domiciliada na Rua Joaquim Marques de Jesus, 20, apto 101, bairro Piedade, Jaboatão dos Guararapes, Estado do Pernambuco;

70) **CYNTHIA TELES PETER SILVA** (CPF: 236.987.560.72), 1. Endereço: SQN 406, Bloco J, Apartamento 202, Asa Norte, Brasília/DF, CEP: 70847100.

71) **RICARDO DA SILVEIRA FRANCO**, brasileiro, casado, produtor rural, portador do RG nº 333205-SSP-DF, inscrito no CPF nº 098.088.091-20 e **CLECY COSTA FRANCO**, brasileira, casada, aposentada, portadora do RG 236.407-SSP-DF, inscrita no CPF nº 072.850.0001-91, residente e domiciliada na Fazenda Paranoá, Sítio Santos D'umont, Chácara 28, Altiplano Leste; (R,11/16262)

72) **LUIZ FERNANDO PACHECO**, brasileiro, casado, analista de sistemas, aposentado, portador do RG nº 341.909-SSP-DF, inscrito no CPF nº 102.590.401-00, casado com **ISMAILDA GARCIA PACHECO**, brasileira, professora, aposentada, portadores do RG nº 121.887-SSP-DF, inscrita no CPF nº 009.818.001-06, residentes e domiciliado na Av. das Araucárias, rua 18 Sul, Lote 8, Ed. Ilha de Sicília, Apt. 1.205, CEP: 71.940-540, Aguas Claras-DF; (R.20/16262)

73) **MARIA DA GLÓRIA DE LIMA GOMES UMBELINO LOBO**, brasileira, casada, empresária, portadora do RG 245.191, inscrito no CPF/MF sob nº 153.519.201-15, residente e domiciliada no Sítio Santos D'umont, Chácara 21, Altiplano Leste, Brasília-DF;

