

Prezados moradores do Condomínio Ville de Montangne.

Em razão de mensagens veiculadas em grupos de debates relacionados à regularização fundiária do Condomínio Ville de Montangne, bem como em atenção aos questionamentos formulados pela AMORVILLE e diversos moradores quanto ao andamento do processo de regularização, especialmente da Área de Parcelamento Condicionado (APC) e possíveis medidas judiciais relacionadas à cobrança de taxa de uso do solo promovida pela TERRACAP, apresento as seguintes considerações.

A ação movida pela AMORVILLE em face da TERRACAP, autos nº 2017.01.1.046060-3, em trâmite na Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal, tem como pano de fundo a regularização do Condomínio Ville de Montagne em uma única etapa (área apta a regularização e APC) e que seja observado para tanto as Leis nºs 9.262/96 e 13.465/17 (preço justo do lote; necessidade de aprovação urbanística e ambiental; proposta de soluções para questões ambientais e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso; estudo técnico para situação de risco; cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial; compensações urbanísticas e ambientais, quando houver; elementos necessários para obtenção de "habite-se".)

Necessário frisar que, diante da ilegalidade na cobrança da taxa de uso do solo, foi requerida a nulidade de tal ato e que a TERRACAP se abstenha de promover qualquer cobrança nesse sentido.

Analizando o pedido de tutela provisória de urgência antecipada (pedido liminar) formulado pela AMORVILLE aquele juízo suspendeu *"a cláusula de restrição à participação no procedimento de venda direta pelos ocupantes que já sejam proprietários de outros imóveis ou que ainda não tenham edificado em unidades previamente adquiridas"*.

Tal decisão se mostrou omissa, razão pela qual foi apresentado embargos de declaração, o qual foi parcialmente provido para estender à pessoa jurídica a possibilidade de participar do processo de compra direta de lotes.

Necessário um parêntese para registrar a importância de tal decisão, pois autorizou a AMORVILLE a promover a aquisição dos lotes por ela ocupada, como, por exemplo, a área onde está instalada sua sede.

Revolvendo ao processo judicial, os autos foram encaminhados para o Ministério Público do Distrito Federal, o qual promoveu a devolução no dia 17/11/2017 estando os mesmos conclusos para análise.

A remessa dos autos para o Ministério Público do Distrito Federal inviabilizou a interposição de recurso, sendo que, com a restituição do respectivo prazo, a matéria que não foi deferida/analisaada pelo Juízo da Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal em sede liminar, especialmente quanto a legalidade da taxa de uso, será rediscutida no âmbito do TJDF.

Cumprir registrar que paralelamente a AMORVILLE formulou representação junto ao Tribunal de Contas do Distrito Federal, visando à adequação do edital as Leis nºs 9.262/96 e 13.465/2017 (adequação do preço dos lotes, aprovação urbanística e ambiental, estudos das conformidades, cronograma físico de serviços de implantação de obras de infraestrutura de modo a possibilitar a regularização do Condomínio Ville de Montangne em uma única etapa).

A medida liminar formulada na referida representação não foi acolhida, no entanto, com a manifestação já apresentada pela TERRACAP, em pouco tempo o TCDF deve se posicionar a respeito do mérito.

Assim, em síntese, a AMORVILLE obteve provimento liminar para estender a compra direta por pessoas físicas e jurídicas, independentemente destas possuírem outros imóveis residenciais no Distrito Federal, regramento que está válido e eficaz, estando pendente a análise quanto aos demais temas.

Feitas tais considerações, se faz necessário ressaltar sobre a viabilidade, ou não, do manejo de uma ação individual para aqueles que estão inseridos na APC, discussão esta ganhou força nos últimos dias.

É certo que a ação movida pela AMORVILLE buscou atender os mais diversos interesses dos moradores (precificação, regularização do Condomínio Ville de Montangne em uma única etapa, atendimento as normas que versem sobre urbanismo, meio ambiente, infraestrutura, etc), no entanto, diante da natureza da ação coletiva, não há óbice legal para que o morador ajuíze isoladamente as pretensões que entender conveniente.

Todavia, observado que o juízo competente para toda e qualquer ação relacionada ao edital 01/2017 da TERRACAP será o da Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal, onde tramita a ação

coletiva movida pela AMORVILLE, entendo que outras discussões sobre o mesmo tema se mostrará redundante/desnecessária.

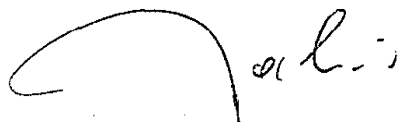
Tal ponto de vista é estritamente pessoal e não tem a finalidade de desencorajar àqueles que pretendem ingressar com uma ação judicial de maneira isolada.

O objetivo é chamar a atenção quanto ao que se pretende tratar em juízo e se tal tema já foi explorado pela AMORVILLE na ação coletiva, de modo que, após análise ou consultas com outros profissionais do direito, o morador tome com segurança a decisão que entender pertinente.

Disponibilizo a quem tiver interesse a cópia da petição inicial da ação coletiva movida pela AMORVILLE, sendo necessário para tanto enviar um email para [moraes@moraeseperes.com.br](mailto:moraes@moraeseperes.com.br) ou [cassiusmoraes@gmail.com](mailto:cassiusmoraes@gmail.com).

Sem mais para o momento renovo meus préstimos de estima e consideração.

Brasília/DF, 03 de dezembro de 2017.



**CÁSSIUS FERREIRA MORAES**  
**OAB/DF 34.276**