

CRT – Condomínio Residencial Tomahawk
SCRS 513, Bloco "B", Loja 29, Asa Sul, Brasília/DF – CEP: 70.380-520
CNPJ: 04.851.401/0001-06

AO NÚCLEO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO DA SECRETARIA DE FAZENDA

Ref.: Inclusão no Cadastro Fiscal

Processo n.º: 0040-000830/2008

Interessado: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TOMAHAWK

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TOMAHAWK,

devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, neste ato representado pelo Síndico **Rogério Costa de Araújo Pereira** e Sub-Síndico **Joaquim Barcelos dos Passos**, vem, respeitosamente perante este Núcleo de Cadastro Imobiliário da Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal, interpor

RECURSO ADMINISTRATIVO
(Com pedido de reconsideração)

pelos fatos e fundamentos deduzidos linhas adiante:

I – DO CERCEAMENTO DE DEFESA

1. O Condomínio Residencial Tomahawk em data de 10/03/2008 requereu perante esta r. Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal, sua inclusão no Cadastro de Imóveis do Distrito Federal.

2. Todavia, o pedido inicial foi indeferido nos termos do r. *decisum* acostado às fls. 292/293, tendo o Sr. José Leônidas Silva Mascarenhas, Chefe do NUCIM, fundamentado a r. decisão com base nas informações colacionadas pela Terracap às fls. 276/291, no sentido de que o Condomínio Residencial Tomahawk não existe e que foi objeto da CPI da Grilagem, realizada pela Câmara Legislativa do Distrito Federal.

3. **Ocorre que, acerca das informações e documentação colacionadas aos autos pela Terracap, o Condomínio/Recorrente não teve o direito ao contraditório e ampla defesa assegurados pela Constituição Federal/88, em seu art. 5º, inc. LV, redigido nos termos seguintes, *verbis*:**

“LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;”

(Grifamos)

4. Compulsando os autos verifica-se que tão logo restou efetivada a juntada dos documentos acostados aos autos pela Terracap (fls. 276/291), foi proferida a r. decisão/recorrida (fls. 292/293), que indeferiu o pedido que tem por objetivo a inclusão do Condomínio/Recorrente no Cadastro Imobiliário do Distrito Federal.

5. Portanto, ao Condomínio/Recorrente não teve a oportunidade de contraditar a documentação e afirmações noticiadas pela Terracap às fls. 276/291. Caso tal medida tivesse sido observada por este r. Núcleo de Cadastro Imobiliário, seguramente o entendimento do Sr. Chefe do NUCIM não seria pelo indeferimento do pedido constante da inicial e sim, pela efetiva inscrição do Condomínio/Recorrente, no Cadastro Imobiliário do Distrito Federal. Resta assim, **comprovada a violação direta e frontal aos termos do art. 5º, inc. LV, da Constituição Federal/88.**

II – SITUAÇÃO FUNDIÁRIA DO CONDOMÍNIO

6. A Associação dos Adquirentes de Lotes do Condomínio Residencial Tomahawk, ocupa dentro da Fazenda Brejo ou Torto, uma área de 104,991 alqueires de terras, onde futuramente deverá ser implantado o parcelamento do solo denominado **Condomínio Residencial Tomahawk (Processo Administrativo nº 111.001.668/02)**, ora Recorrente.

7. Dentro dos limites e confrontações do imóvel denominado Fazenda BREJO ou TORTO existe uma área de 104,991 alqueires, objeto da Transcrição imobiliária nº 3.431, do CRI-Planaltina/GO, que não foi desapropriada pelo Poder Público.

8. Com efeito, de acordo com a certidão anexa, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Planaltina, Estado de Goiás, o falecido JOAQUIM MARCELINO DE SOUSA adquiriu 02 (duas) glebas de terras na Fazenda Brejo ou Torto, a saber :

a) Gleba de terras com área de **2.812 hectares (ou 580,991 alqueires)**: registrada no Livro 3-C de Transcrição das Transmissões, às fl. 125. Nº de ordem: 3.431 do CRI-Planaltina-GO.

b) Gleba de terras com área de **100 alqueires** : registrada no Livro 3-B de Transcrição das Transmissões, às fl. 115. Nº de ordem: 1.950 do CRI-Planaltina-GO.

9. A gleba de terras com área de **2.812 hectares**, ou 580,991 alqueires JOAQUIM MARCELINO DE SOUSA recebeu em divisão judicial homologada pelo então juiz de Direito Dr. Artur Abdon Póvoa, em data de 24 de dezembro de 1921, cujo quinhão foi **devidamente registrado sob o nº 3.431 de Ordem**, perante o CRI-Planaltina-Go, conforme certidão, cópia anexa;

10. Aos 20.05.1935 JOAQUIM MARCELINO DE SOUZA celebrou um contrato de permuta com FRANCISCO JOAQUIM MAGALHÃES, tendo como objeto as áreas correspondentes a 100 alqueires cada uma, sendo que a de JOAQUIM MARCELINO está localizada no imóvel rural denominado SOBRADINHO ou PARANOAZINHO (**Transcrição nº de Ordem 590, do CRI-Formosa-Go**) e sendo que a de FRANCISCO MAGALHÃES está localizada no imóvel rural denominado Fazenda BREJO ou TORTO (**Transcrição nº Ordem 1.936, do CRI-Planaltina-Go**).

11. Dessa forma passou JOAQUIM MARCELINO DE SOUZA a possuir dois imóveis, duas áreas distintas dentro da FAZENDA BREJO OU TORTO, devidamente registradas sob os nºs. **3.431** (*gleba de 580,991 alqueires*) e **1950** (*gleba de 100 alqueires*), ambas, perante o Cartório de Registro de Imóveis de Planaltina, estado de Goiás **perfazendo, assim, um total de 680,991 alqueires**.

12. Por falecimento de JOAQUIM MARCELINO DE SOUZA procedeu-se ao inventário de seus bens, que culminou com a DIVISÃO AMIGÁVEL, ajustada através de ESCRITURA PÚBLICA DE PARTILHA AMIGÁVEL, lavrada às fls. 48/61, do Livro 28, do Cartório do 1º Ofício de Notas de Planaltina, estado de Goiás, em 16.03.1940.

13. Apesar de JOAQUIM MARCELINO DE SOUZA ser proprietário duas áreas distintas dentro da FAZENDA BREJO OU TORTO, devidamente registradas sob os n.ºs. **3.431** (*gleba de 580,991 alqueires*) e **1950** (*gleba de 100 alqueires*), ambas, perante o Cartório de Registro de Imóveis de Planaltina, estado de Goiás **perfazendo, assim, um total de 680,991 alqueires**, o certo é que no seu inventário foram arrolados e partilhados, apenas, 576 alqueires, sendo 476 (quatrocentos e setenta e seis) alqueires, referentes à Transcrição n.º Ordem 3.431 e 100 (cem) alqueires, referentes a Transcrição n.º Ordem 1.950, ambas, perante o CRI-Planaltina-Go. Isto é o que se extrai da Certidão expedida pelo CRI da Comarca de Planaltina-Go, em data de 11/06/1987, cópia anexa, *in verbis*:

“CERTIFICA, a requerimento verbal de parte interessada, que quando busca no arquivo deste Cartório, no livro 3-C de Transcrição das Transmissões, às fls. 125 consta o registro número 3.431, feito em 03 de julho de 1.937, referente a um quinhão de terras, com o valor primitivo de trezentos e noventa mil reais, que corresponde a dois contos oitocentos e doze mil reais pela avaliação actual, cuja parte de terras possui cem (100) hectares de terras de matos e dois mil setecentos e doze (2.712) hectares de campos, situado na fazenda ‘BREJO’ ou ‘TORTO’, atualmente no Distrito Federal, antes pertencia ao Município de Planaltina-Go., e ainda no livro 3-B de Transcrição das Transmissões, às fls. 130, consta o registro número 1.950, feito em 20 de maio de 1.935, referente a uma parte de terras, com a área de cem (100) alqueires, situada na dita fazenda ‘TORTO’,

atualmente no Distrito Federal, antes pertencia ao município de Planaltina-Go, em nome do Sr. JOAQUIM MARCELLINO DE SOUSA, fazendeiro, residente neste município. CERTIFICA, mais que por falecimento do mesmo JOAQUIM MARCELLINO DE SOUSA, foi lavrada no cartório do 1º Ofício de Notas, desta comarca, uma escritura de Partilha Amigável, no livro número 28, às fls. 48/61, em 16 de março de 1.940, tendo sido transcritas as duas áreas acima como tendo 476 (quatrocentos e setenta e seis) alqueires e 100 (cem) alqueires, respectivamente, perfazendo uma área total de 576 (quinhentos e setenta e seis) alqueires, que foram partilhadas da seguinte forma: A **viúva meeira FELIPPA GOMES FAGUNDES**, ficou pertencendo uma parte de terras com a área de 151 (cento e cinqüenta e um) alqueires conforme consta do registro 3.801 do livro 3-D de Transcrição das Transmissões, às folhas 38. Ao herdeiro **MODESTO GONÇALVES GUIMARÃES**, ficou pertencendo uma parte de terras com a área 61 (sessenta e um) alqueires, conforme consta do registro 4.104 do livro 3-E de transcrição das Transmissões, às fls. 10. Ao herdeiro **SEBASTIÃO MARCELINO DE SOUSA**, ficou pertencendo uma parte de terras com a área de 182 (cento e oitenta e dois) alqueires, conforme registro 4.539 do livro 3-F de Transcrição das Transmissões, às fls. 26 e ao herdeiro **ANISIO GONÇALVES GUIMARÃES**, ficou pertencendo uma parte de terras com a área 182 (cento e oitenta e dois) alqueires, conforme consta do registro 4.106 do livro 3-E de Transcrição das Transmissões, as fls. 10, todas as partes de terras, acham-se situadas na fazenda 'TORTO' ou 'BREJO', atualmente Distrito Federal,

antes município de Planaltina-Goiás. CERTIFICA, mais que ficou ainda em nome do espólio de JOAQUIM MARCELLINO DE SOUSA, uma área remanescente de 104,991 alqueires. Fica ressalvadas anotações que por ventura houverem nos cartórios do Distrito Federal, sede atual do imóvel. Era o que me competia certificar ao que me foi solicitado por certidão. O referido é verdade e dou fé.”

(Grifamos)

14. Conforme se vê da fotocópia anexa, a descrição das 02(duas) glebas de terras dos REGISTROS 3.431 e 1.950 foi feita no mesmo item da petição inicial do pedido de abertura do inventário, nos seguintes termos, *verbis* :

“Uma gleba de terras na Fazenda ‘Brejo ou Torto’, deste Município, havida na divisão judicial do mesmo imóvel, julgada por sentença em 24 de dezembro de 1921, com a área de 476 alqueires, sendo 453 de campo e 23 de mato de Segunda, registrada sob o nº de ordem 3.431, às fls. 124 e 125 do Livro nº 3-C, em 03 de junho de 1.937, pelo Oficial de Registro deste Termo – FRANCISCO MUNIZ PIGNATA – e acrescida ainda de 100 alqueires havidos em permuta com FRANCISCO JOAQUIM DE MAGALHÃES, na mesma Fazenda ‘Torto’, registradas no Livro 3-B, às fls. 129 a 131, sob o nº de ordem 1.950, pelo referido Oficial FRANCISCO MUNIZ PIGNATA, em 20 de maio de 1.935.

- Somente de campo os 100 alqueires – Total das terras na Fazenda “Torto” – 576 alqueires (mato Segunda, 23, campo 553).
- “VALOR ATUAL DOS 576 ALQUEIRES descritos é de dezoito contos oitocentos e noventa mil réis, vistos à margem. Os cem alqueires da Permuta estão anexados aos 476 primeiramente descritos, na gleba do TORTO.”

15. Nos pagamentos de legítimas foram contemplados a viúva e herdeiros, com as quantidades e valores assim indicados:

CRI – Condomínio Residencial Tomahawk
SCR5 513, Bloco "B", Loja 29, Asa Sul, Brasília/DF – CEP: 70.380-520
CNPJ: 04.851.401/0001-06

VIÚVA E HERDEIROS COMTEMPLADOS	ÁREA (ALQUEIRES)	VALOR DA PARTE IDEAL
FELIPA GOMES FAGUNES	151,00	5.160\$00
ANÍSIO GONÇALVES GUIMARÃES	182,00	5.810\$00
SEBASTIÃO MARCELINO DE SOUZA	182,00	5.810\$00
MODESTO GONÇALVES GUIMARÃES	61,00	2.110\$00
TOTAIS	576,00	18:890\$00

16. Então, está muito claro que dos 680,991 alqueires de terras da Fazenda BREJO ou TORTO (objeto das Transcrições imobiliárias nº 3.431 e 1.950), de propriedade do espólio de JOAQUIM MARCELINO DE SOUZA, foram partilhados, tão-somente, a área de 576 alqueires, remanescendo, ainda, uma área 104,991 alqueires que não foram objeto de partilha.

17. A meeira e os herdeiros de JOAQUIM MARCELINO DE SOUZA não incluíram no inventário do imóvel denominado Fazenda BREJO ou TORTO, a área de 104,9991 alqueires, referente ao saldo da Transcrição nº Ordem 3.431, do CRI-Planaltina-Go, porque, anteriormente, em data de 19 de agosto de 1.927 o casal proprietário daquele imóvel, já havia alienado esta gleba de terras para LINDOLPHO RORIZ MEIRELLES e sua esposa JULIETA MEIRELLES.

18. Por sua vez, LINDOLPHO RORIZ MEIRELLES e JULIETA MEIRELLES alienaram esta gleba de terras para DELFINO MACHADO DE ARAÚJO, conforme contrato particular firmado em 04 de março de 1.935.

19. Posteriormente, DELFINO MACHADO DE ARAÚJO e sua mulher ISAURA CARNEIRO DE MENDONÇA, em data de 22 de janeiro de 1.952, alienaram para LUDOVICO DE OLIVEIRA NEHER NETO a área de 104,991 alqueires, referente à gleba remanescente do imóvel BREJO ou TORTO registrado na Transcrição nº Ordem 3431, perante o CRI-Planaltina.

20. Do ensaio cronológico acima descrito, vê-se claramente, que a área que foi inventariada não englobou a parcela de 104,991 alqueires. Consequentemente, **a área de 104,991 alqueires encontra-se sob domínio particular.**

21. Esta área de terras de 104,991 alqueires, localizada no imóvel rural denominado Fazenda BREJO ou TORTO é exatamente a área que, data vênua, a TERRACAP pretende abocanhar, como se terras públicas fossem, sem o devido processo de expropriação, motivo pelo qual a citada Companhia Imobiliária insistiu em impedir a inclusão do Condomínio/Recorrente no Cadastro Imobiliário do Distrito Federal.

22. Ademais, **as providências cabíveis para que o Condomínio Residencial Tomahawk seja devidamente regularizado já estão sendo adotadas há vários anos, fato esse não noticiado pela Terracap às fls. 276/291,** pois senão vejamos:

Processo Administrativo nº 111001668/2002: Tem por objetivo a regularização do Condomínio Residencial Tomahawk e dispõe acerca da ocupação irregular de área do Condomínio/Recorrente por parte do Condomínio Mirante do Castelo (*andamento processual anexo*).

23. Registre-se, por oportuno, que citado processo administrativo não guardam qualquer relação com o Processo Administrativo nº 111.002.600/2007 mencionado pela Terracap à fl. 280, que se refere exclusivamente ao parcelamento de solo denominado Condomínio Mirante do Castelo (**andamento processual anexo**).

24. Insta salientar ainda, que o Governo do Distrito Federal firmou com o Ministério Público do Distrito Federal o Termo de Ajustamento de Conduta nº 002/2007, que tem por objetivo a regularização dos parcelamentos de solo para fins urbanos no território do Distrito Federal (**vide inteiro teor anexo**).

25. Anexa ao T.A.C. nº 02/2007, se encontra a Tabela dos Parcelamentos Urbanos Informais Implantados no Distrito Federal que serão objeto de regularização. **Ali se verifica estampado o nome do Condomínio Residencial Tomahawk, inclusive constando o Processo Administrativo nº 111001668/02, que tramita junto à Terracap.**

26. Destarte, se o próprio Governo do Distrito Federal, juntamente com o Ministério Público do Distrito Federal, reconhecem por intermédio do T.A.C. nº 02/2007, a possibilidade de regularização do Condomínio Residencial Tomahawk, ora Recorrente, não há que se falar em inexistência do mesmo, segundo constou da r. decisão, ora recorrida.

III – O CONDOMÍNIO/RECORRENTE NÃO FOI OBJETO DE INVESTIGAÇÃO NA “CPI DA GRILAGEM”

27. A r. decisão/recorrida de fls. 292/293 encontra-se fundamentada em informações errôneas fornecidas pela Terracap, tendo ainda o Chefe do NUCIM afirmado que o Condomínio, ora Recorrente foi objeto de investigação e integrou o Relatório Final da “CPI da Grilagem”.

28. Ora, o “Condomínio Tomahawk” citado no Relatório Final da CPI da Grilagem não guarda qualquer relação com o Condomínio Residencial Tomahawk, ora Recorrente. Para fazer prova do alegado, pede-se vênica para anexar o inteiro teor do Relatório Final da CPI da Grilagem.

29. Segundo o Relatório Final da CPI da Grilagem (**página 105**), o suposto “Condomínio Tomahawk” objeto do Processo Administrativo nº 030.017.336/1992, seria implantado na **margem direita** do Córrego Gerivá, pois senão vejamos:

“7.2.6.1. Do empreendimento “Condomínio Residencial Tomahawk

O loteamento TOMAHAWK está sendo implantado à margem direita de quem segue do Posto Colorado pela EPCT DF 001 e à margem esquerda da EPPN DF 005, mais precisamente entre a Polícia Federal e a margem direita da cabeceira do Córrego Gerivá.”

(Grifamos)

30. **Já o Condomínio, ora Recorrente, está localizado à margem esquerda do Córrego Gerivá, sendo portanto, objeto da Transcrição nº 3.431, do CRI-Planaltina/GO, localizado dentro da Fazenda Brejo ou Torto, conforme faz prova o mapa em anexo.**

31. O suposto “Condomínio Tomahawk” citado na CPI da Grilagem, por integrar a margem direita do Córrego Gerivá, integra a Transcrição nº 1.950, do CRI-Planaltina/GO, ao contrário do Condomínio, ora Recorrente que é objeto da Transcrição nº 3.431.

32. Além disso, **o suposto “Condomínio Tomahawk” citado na CPI da Grilagem foi cancelado pelo empreendedor, porque no local já havia o Condomínio Privê Lago Norte II, objeto do Processo Administrativo nº 030.002.605/90 (andamento processual anexo).**

33. Para que dúvidas não reste acerca de que o Condomínio citado na CPI da Grilagem não se trata do mesmo Condomínio Residencial Tomahawk, ora Recorrente, faz-se necessário transcrever a passagem do Relatório Final da CPI da Grilagem, em que a em. Relatora discorre sobre a convenção do suposto “Condomínio Tomahawk” (fl. 106), nos termos seguintes:

“(…)

O LOTEAMENTO TOMAHAWK é composto segundo OLAVO CARLOS NEGRÃO, de aproximadamente 2.800 lotes, de 800m² cada um, recortado por várias ruas e avenidas, ocupando uma área total de 309ha.

No entanto, no livro verde-claro que foi apreendido na residência de OLAVO NEGRÃO, observou-se a existência de uma anotação com diversas assinaturas embaixo, relativas ao LOTAMENTO TOMAHAWK, pela qual o mesmo empreendimento teria 2.380 lotes.

Por outro lado, na convenção de Condomínio do empreendimento, o número de lotes previsto era de 3.006 frações ideais com destinação residencial e 60 frações ideais destinadas a comércio, além de 09 áreas de reserva, áreas verdes, bosques e florestas, ocupando uma área de 309,26ha.”

34. Ora, pela leitura da passagem acima transcrita verifica-se facilmente que não se trata das mesmas informações constantes da Convenção/Regimento Interno do Condomínio/Recorrente, cuja cópia encontra-se acostada às fls. 05/12 dos presentes autos, **portanto, a em. Relatora da CPI da Grilagem não se referiu em momento algum aos termos da convenção do Condomínio/Recorrente, logo, esse não é o condomínio citado na CPI da Grilagem.**

***IV – DO DEFERIMENTO DA INSCRIÇÃO NO CADASTRO
IMOBILIÁRIO POSTULADA PELO CONDOMÍNIO
MIRANTE DO CASTELO***

35. É de conhecimento público que o Condomínio Mirante do Castelo, parcelamento de solo em situação irregular, postulou junto a este Núcleo a sua inscrição no Cadastro Imobiliário do Distrito Federal, pedido esse que foi prontamente deferido desde o ano de 2007, tanto que foram emitidos os boletos para pagamento do IPTU, conforme faz prova a documentação em anexo.

36. Ora, a situação fundiária do Condomínio Mirante do Castelo não se encontra em situação mais favorável que do Condomínio Residencial Tomahawk, por se tratarem de condomínios em fase de regularização. O Condomínio Residencial Tomahawk está em área 100%(cem por cento) em área particular(104,991 alqueires do Sr. Ludovico de Oliveira Nehrer Neto).

37. Por outro lado, o Condomínio Mirante do Castelo, ao contrário do Condomínio, ora Recorrente, foi objeto da CPI da Grilagem, consoante pode ser verificado no Relatório Final, cuja cópia segue anexa.

38. Ademais, a Terracap afirmou à fl. 280 dos presentes autos que o Condomínio Mirante do Castelo **não existe**. Uma vez que o NUCIM deferiu o pedido de inscrição do mencionado condomínio que supostamente não existe, segundo informação da Terracap, **não é crível se admitir o indeferimento** acostado às fls. 292/293, após a efetiva comprovação tanto da existência do Condomínio/Recorrente, quanto de que o mesmo não foi parte integrante na CPI da Grilagem, segundo se verifica do Relatório Final, em anexo.

DIANTE DO EXPOSTO, o Condomínio Residencial Tomahawk requer a reforma da r. decisão de fls. 292/293, a fim de ser deferida a sua inscrição no Cadastro Imobiliário do Distrito Federal, uma vez que restaram afastados os elementos motivadores do indeferimento inicial.

Na oportunidade, o Condomínio/Recorrente requer a juntada da relação discriminada dos lotes particulares: residenciais, comerciais e áreas especiais (Creche, Colégio 1º grau, Colégio 2º grau, Faculdade, Supermercado, Matérias de Construção) que integram o Condomínio Residencial Tomahawk. Bem como dos lotes que integram as áreas especiais públicas do Condomínio Residencial Tomahawk (Creche, Colégio 1º grau, Colégio 2º grau, Subestação da Ceb, Posto Policial, Posto de Saúde, Posto do Corpo de Bombeiros, Biblioteca Pública, Centro de Esportes, Estação de Tratamento de Esgoto Ambiental, lotes destinados aos escritórios da CEB, CAESB, Telefonia Fixa, Igreja Católica, Igreja Evangélica, ruas, calçadas, bosques, praças, parque) de uso comum.

Espera deferimento.

Brasília/DF, 08 de abril de 2009.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TOMAHAWK
Recorrente