



Condomínio Rural Residencial RK

CNPJ: 00.140.373/0001-68

DF 440 – Km 2 – Sobradinho-DF – CEP 73.252-200 fone: 3302-2339

Site: www.condominiork.com.br

e-mail: condominiork.sac@gmail.com

Prezados condôminos,

Conforme temos divulgado em diferentes momentos, estamos trabalhando para eliminar as barreiras que impedem a nossa regularização, bem como procurando avançar nas questões ambientais.

Duas importantes preocupações que temos destacado são as duas ações civis públicas, de iniciativa do Ministério Público, sendo uma sobre a **questão fundiária** e a outra sobre **danos ambientais** provocados pela instalação do Condomínio RK.

Inicialmente vale destacar que o Condomínio RK nasceu de uma Escritura Pública de Divisão Amigável e teve sua matrícula registrada no cartório de imóveis, passando a ter validade e eficácia. Apenas em 2001, uma ação do Ministério Público Federal conseguiu uma liminar para bloquear a matrícula até a discussão de mérito, ou seja, durante 6 anos os condôminos adquiriram seus imóveis de boa-fé em área indiscutivelmente particular à época e hoje são vítimas da insegurança do Poder Judiciário. O processo ainda está em andamento e até que se prove o contrário, as terras não são de propriedade da TERRACAP e também não devem ser confundidos com o processo ambiental.

O grande investimento que realizamos para concluir o nosso sistema de drenagem de águas pluviais e a implantação do Plano de Recuperação de Áreas Degradadas tinha como objetivo resolver os problemas ambientais e encerrar a discussão sobre danos ambientais, solicitando o arquivamento do processo (Ação Civil Pública nº 0029958-17.2000.8.07.0016, iniciada há 24 anos). O Condomínio RK já investiu milhões e milhões de reais no meio ambiente.

Entretanto, um pouco antes de finalizarmos a recuperação total das áreas degradadas, a ação civil pública ambiental avançou com despacho do Exmo. Juiz da Vara de Meio Ambiente no qual declarou que o processo se encontrava pronto para decisão, mesmo antes das alegações finais. Diante disso, solicitamos prazo para apresentação das alegações finais, em respeito ao devido processo legal, o que foi concedido.

Em maio de 2024 foram apresentadas as alegações finais e no dia 17 de novembro de 2024 o Exmo. Juiz exarou uma **sentença** com decisões que consideramos **desproporcionais, absurdas e inconsistentes** com os fatos e as evidências apresentadas.

Pedimos a sua atenção para a leitura do presente comunicado, que traz informações importantes acerca do contexto dessa decisão judicial, os impactos para todos nós, bem como as ações que precisaremos empreender, com serenidade para vencermos mais esse momento desafiador.



Condomínio Rural Residencial RK

CNPJ: 00.140.373/0001-68

DF 440 – Km 2 – Sobradinho-DF – CEP 73.252-200 fone: 3302-2339

Site: www.condominiork.com.br

e-mail: condominiork.sac@gmail.com

1. Do Contexto da Decisão

O juiz responsável pela decisão é o único magistrado da Vara Ambiental em Brasília e é conhecido por ter um perfil inflexível em questões de regularização fundiária e ambiental. Também é conhecido por proferir decisões polêmicas que não condizem com a realidade fática e sem razoabilidade.

Em outras decisões, o mesmo magistrado determinou a demolição de áreas significativas em regiões como Vicente Pires e Taguatinga, orientando-se pelo princípio de que qualquer irregularidade exige providências extremas, mas todas foram revertidas pelo Tribunal (segunda instância).

Após conhecer julgamento de um grande condomínio de Brasília, com situação análoga, passamos a esperar uma decisão parcialmente desfavorável, mas não uma sentença com **decisões irracionais, incoerentes e absurdas** como ocorreu.

Infelizmente, essa sentença não respeita os 10 mil moradores do RK, não respeita o GDF e pior ainda, não respeita o meio ambiente, que é o principal objeto da ação, pois a demolição e desconstituição do Condomínio, geraria um dano ambiental muito mais gravoso que o suposto dano decorrente da instituição do Condomínio.

2. Principais defesas destacadas ao longo do processo

- a) o Condomínio RK passou a existir a partir de um parcelamento, com fundamento em uma escritura de divisão amigável, quando os lotes passaram a ser vendidos. Com isso, nós condôminos não realizamos o parcelamento e não somos responsáveis por eventuais danos provocados na sua criação. Somos vítimas de pessoas responsáveis pelo empreendimento, que não cumpriram suas obrigações legais. Somos então compradores de boa fé e temos feito tudo que podemos para corrigir os danos ambientais.
- b) o Condomínio RK foi formalmente constituído em 1994, enquanto a presente ação ambiental somente foi distribuída em 2000, quando todos os lotes do empreendimento já haviam sido adquiridos. Nesse contexto, era impossível aos adquirentes, enquanto particulares, identificarem qualquer irregularidade ambiental que, por sua natureza, caberia exclusivamente ao poder público fiscalizar e mitigar.
- c) Nessa mesma linha entende que o poder público não apenas autorizou a instituição do Condomínio RK, mas também iniciou o processo de regularização ainda em 1994, sem qualquer menção, à época, de



Condomínio Rural Residencial RK

CNPJ: 00.140.373/0001-68

DF 440 – Km 2 – Sobradinho-DF – CEP 73.252-200 fone: 3302-2339

Site: www.condominiork.com.br

e-mail: condominiork.sac@gmail.com

eventuais danos ambientais. Tal conduta contribuiu para gerar a legítima expectativa de regularidade entre os compradores.

- d) Quando os lotes começaram a ser vendidos, os eventuais danos ambientais apontados na ação judicial já tinham sido provocados, pois ocorrem para o início de qualquer parcelamento de solo.
- e) Levantamento aerofotogramétrico realizado pela Força Área Brasileira, em agosto de 1975 demonstra que a quase totalidade da vegetação existente na área do RK foi suprimida entre julho de 1973 e agosto de 1975.
- f) O Instituto de Ecologia e Meio Ambiente do DF realizou vistoria no Condomínio RK em 24 de março de 1998 e informou no relatório: “não verificamos a presença de remanescente de vegetação nativa, possivelmente pelo fato de a área ter sido usada antropizada no passado”.
- g) Relatório de Vistoria n.º 052/00, de 01.06.2000, da Divisão de Periciais e Diligências Complementares do MPFT relatou que “Dado o elevado grau de antropização ocorrente antes da implantação do condomínio (principalmente devido à substituição da vegetação nativa por pastagens e culturas de Eucaliptos), pode-se aferir que os efeitos sobre a vegetação nativa decorrentes de seu estabelecimento foram mínimos”
- h) Mediante simples leitura da ação judicial, é possível perceber que o Ministério Público se deixou contaminar com as questões políticas da época, utilizando como provas reportagens publicadas em jornais e discussões entre grupos rivais no campo político. A discussão fundiária não se confunde com a questão ambiental, sendo utilizada para influenciar negativamente a decisão do Juízo, potencializando uma visão subjetiva da coisa a ser julgada.
- i) Os impactos ambientais da implantação do Condomínio RK foram objeto de Estudo pela Géó Lógica, no qual concluiu pela viabilidade de implantação do condomínio e sugeriu um conjunto de medidas mitigadoras, em curso ou já implantadas pelo condomínio. Além disso, o Estudo de Impacto Ambiental (EIA-RIMA) do Setor Habitacional Boa Vista, onde se insere o Condomínio RK, também concluiu pela viabilidade de urbanização do Setor.
- j) O Condomínio Império do Nobres, também situado no Setor Habitacional Boa Vista e limítrofe a área onde foi assentado o Condomínio RK, foi instalado em condições similares, incluindo construções da borda da chapada, e naquele empreendimento, seu processo de regularização foi aprovado, sem obstáculo por parte do MPDF.



Condomínio Rural Residencial RK

CNPJ: 00.140.373/0001-68

DF 440 – Km 2 – Sobradinho-DF – CEP 73.252-200 fone: 3302-2339

Site: www.condominiork.com.br

e-mail: condominiork.sac@gmail.com

- k) Os maiores danos ambientais ocorridos no Condomínio RK foram causados em decorrência da intervenção do próprio Ministério Público que se esforçou o máximo para suspender a licença ambiental e a obra de drenagem de águas pluviais, extremamente importante para mitigar os danos AMBIENTAIS que estavam em curso.
- l) A instalação do empreendimento se deu data anterior a criação da APA do Rio São Bartolomeu, ademais, existem lei que regulamenta o uso das chamadas Áreas de Preservação Ambiental.
- m) A área onde foi instalado o Condomínio RK, não foi declarada de relevante interesse ecológico. A lei n.º 1.149/96 que dispõe sobre o zoneamento ambiental da área de Proteção Ambiental da Bacia São Bartolomeu estabelece no art. 5º, que os parcelamentos de solo com finalidade urbana em tramitação na data de sua publicação constituirão “Zona de Uso Intensivo (ZUI)”. Se não fosse assim, o Instituto de Planejamento Territorial e Urbano (IPDF) não teria concedido a Licença de Instalação, que somente foi cancelada em decorrência da Ação Civil Pública em curso.
- n) A Lei Complementar nº 17/97 (PDOT), no art. 81 estabelece que serão regularizados os parcelamentos com características ou utilização urbana, implantados ou apenas com pedido de regularização formalizado junto ao GDF, que atendam a legislação ambiental, agrária e urbanística nos termos da Lei nº 954 e Lei 992/95. Além disso esta lei reforça de maneira conclusiva que o Condomínio RK encontra-se em área regularizável. Mesmo o PDOT sendo atualizado em 2009, a situação de regularização do Condomínio continua intacta, sendo impossível a sua desconstituição.
- o) Com base em notícias de jornais, vinculadas a época da distribuição dessa ação, o Ministério Público assumiu como verdade absoluta, que a área objeto da divisão amigável seria totalmente pública, fato que foi desmistificado pela assessoria jurídica da própria Terracap, quando foi informado que o objetivo do acordo seria exatamente a separação do público e particular.
- p) o Condomínio Rural Residencial RK, não é a pessoa que parcelou o solo, vendeu lotes, enfim criou o empreendimento, logo, não é dele a obrigação pela indenização dos danos decorrentes da sua implantação, ainda assim, é o único dentre todos os demais citados na ação, que ao longo dos anos vem atuando e realizando obras, visando reparar alguns danos ambientais decorrentes da sua implantação.
- q) o Condomínio RK, e somente ele, se esforçou para realizar acordos para instalação de reservatórios, implantar a rede de drenagem e realizar a recuperação ambiental do Condomínio RK. Na presente data é possível verificar que a área do RK está muito bem preservada, com maior número de árvores comparado com a data anterior à sua criação, conta com



Condomínio Rural Residencial RK

CNPJ: 00.140.373/0001-68

DF 440 – Km 2 – Sobradinho-DF – CEP 73.252-200 fone: 3302-2339

Site: www.condominiork.com.br

e-mail: condominiork.sac@gmail.com

sistemas artificiais de recarga de água de chuva, e ainda possui um Centro de Estudos Ambientais para desenvolvimento de ações de monitoramento, educação e proteção do solo, das nascentes, da flora e da fauna local.

- r) Existe entendimento de 2007, em recurso de agravo de instrumento dentro da ação ambiental, que a desconstituição do Condomínio RK geraria um dano ambiental mais gravoso e que o Condomínio está consolidado e não é possível a sua desconstituição.
- s) Que antes do julgamento do mérito deveria ser realizada uma nova perícia, pois o laudo de 2005 não reflete em nada a realidade fática de 2024 do Condomínio RK.
- t) Ademais, a infraestrutura do Condomínio RK foi objeto de aprimoramentos ao longo dos anos, com a implementação dos sistemas de drenagem, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos sob a responsabilidade da SLU, além do abastecimento de água encanada sem recurso e/ou utilização de poços ou cisternas.

3. A sentença

A sentença acatou todos os pedidos do Ministério Público, sem ressalvas, mas simplesmente **ignorou e foi omissa** em vários pontos de defesa do Condomínio.

O Juiz concentrou a sua atenção a um laudo pericial de 2005, desatualizado e que não reflete as melhorias e adequações realizadas nos últimos anos. Não levou em consideração outros laudos que atestam que o impacto da implantação do condomínio foi “mínimo”.

O Juiz também não considerou que mesmo não tendo sido atendidos todos os requisitos legais quando da sua criação, assim como dezenas de outros condomínios no Distrito Federal, o RK nasceu de uma divisão amigável, com escritura pública e obteve inclusive licença de instalação, cancelada por solicitação do Ministério Público.

O Exmo. juiz deixou de considerar o impacto social, financeiro e jurídico de sua absurda decisão, contrariando posição já manifestada em Tribunal Superior de que o RK é um condomínio consolidado, cuja desconstituição seria mais danosa que a sua manutenção.

Sem considerar todos esses aspectos, a sentença emitida pela Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do DF determina que:



Condomínio Rural Residencial RK

CNPJ: 00.140.373/0001-68

DF 440 – Km 2 – Sobradinho-DF – CEP 73.252-200 fone: 3302-2339

Site: www.condominiork.com.br

e-mail: condominiork.sac@gmail.com

- O Condomínio e os demais réus devem se **abster de realizar condutas lesivas aos padrões urbanísticos e ao meio ambiente** com a **paralisação imediata de todas as atividades de edificação** no Condomínio, sob pena de multa no valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), por cada ato de violação da proibição.
- O GDF deve **demolir as edificações** do Condomínio no prazo de 12 meses, com aplicação de multa diária de R\$10.000,00 (dez mil reais) em caso de descumprimento.
- O Condomínio e os demais réus devem **recuperar a área ambiental**, por meio de um plano de restauração, dentro de um prazo de 18 meses, sob pena de multa diária de R\$10.000,00 (dez mil reais)
- O Condomínio e os demais réus devem **pagar uma indenização** por danos ambientais no valor de R\$ 22.942.326,00 (vinte e dois milhões e novecentos e quarenta e dois mil e trezentos e vinte e seis reais), corrigido e acrescido de juros desde 2005.

4. Impacto inicial para os condôminos

É importante destacar que a sentença não tem efeito imediato, **salvo no que concerne às paralisações das obras.**

Portanto, **recomendamos que todos os condôminos paralizem suas obras até que o recurso de apelação seja apresentado e recebido no efeito suspensivo**, pois o condômino corre o risco de ser notificado e multado pelos órgãos competentes no valor de um milhão de reais.

5. Providências e Próximos Passos

Como medida imediata, a equipe jurídica do Condomínio está preparando os devidos recursos contra esta decisão absurda, com a expectativa de que o Tribunal de 2ª Instância revise a sentença e considere as provas e documentos atualizados que comprovam a possibilidade de regularização do Condomínio, as ações de preservação ambiental em andamento, que é impossível a desconstituição do Condomínio, que é abusiva e fora da realidade a multa imposta.

Estamos confiantes de que os tribunais superiores reconhecerão os esforços contínuos do condomínio para a regularização e a conservação ambiental, assegurando o direito dos moradores e a preservação de seus lares, bem como a mitigação, compensação ou extinção da multa.



Condomínio Rural Residencial RK

CNPJ: 00.140.373/0001-68

DF 440 – Km 2 – Sobradinho-DF – CEP 73.252-200 fone: 3302-2339

Site: www.condominiork.com.br

e-mail: condominiork.sac@gmail.com

A administração continuará a mantê-los informados sobre o andamento do processo, recursos e reforçamos o compromisso de lutar pela segurança e estabilidade de todos os condôminos.

6. Entre em Contato com a Administração

Em caso de dúvidas, disponibilizamos o contato do Jurídico do RK, via WhatsApp, para esclarecer todos os pontos e ações que serão tomadas. O contato é **61 99177-6230** e está disponível somente para mensagens e áudios no WhatsApp.

Brasília-DF, 27 de novembro de 2024.

Atenciosamente,

Francisco Avelino de Assis

Síndico do Condomínio Rural Residencial RK