

Santa Maria – DF, 26 de abril de 2024.

**Ao IBRAM – Instituto Brasília Ambiental**  
**SEPN Q 511, Bloco C (Edifício Bittar)**  
**Via W3 Norte - Asa Norte, Brasília – DF**  
**CEP 70750-543**  
**A/C Dr. Rôney Nemer**

Ref.: Denúncia de Invasão e Parcelamento Irregular do Solo

**1) SANTA MARIA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**, constituída sob forma de sociedade empresária limitada de propósito específico, inscrita no CNPJ sob. n°. 24.324.598/0001-32, com sede na Avenida Magalhães de Castro, no 4800, Torre II, 2º andar, sala 23, Morumbi - São Paulo - SP, CEP 05676-120, **2) MARIETA PEREIRA BRAGA**, brasileira, solteira, aposentada, portadora da cédula de identidade n° 2.289.443 SSP/DF, inscrita no CPF sob o n° 728.644.861-72, residente e domiciliada na QNM 23, Conjunto K, Lote 11, Casa 2, Ceilândia- Distrito Federal, incapaz representada por sua curadora **GERACINA PEREIRA BRAGA**, brasileira, casada, aposentada, portadora da cédula de identidade n° 3.545.281 SESP/DF e CPF n° 002.860.481-40; **3) NRB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob n° 24.968.226/0001-49, estabelecida na Rua dos Timbiras 2645, Sala 702 - Bairro Santo Agostinho Belo Horizonte MG; e **4) VALEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 17.2068.994/0001-08, com sede na Avenida Presidente Vargas, n° 2673, 2º andar, sala B, Rio Verde - GO; e, **todas por intermédio dos advogados subscritores**, doravante denominadas **DENUNCIANTES**, vêm, respeitosamente, perante Vossas Senhorias, formular a presente

## **DENÚNCIA**

nos termos a seguir aduzidos, acompanhada dos documentos anexos.

## 1) HISTÓRICO

### 1.1) Das agentes

Inicialmente, vem qualificar as agentes das condutas aqui noticiadas, quais sejam:

- **LUANA ALLANA ANDRADE CARDOSO MENDES**, brasileira, solteira, bancária, RG 3402335 SSP/DF e CPF/MF 022.829.891-12, residente e domiciliada na NR Santa Maria, Chácara 12, Rural Oeste, Santa Maria, DF, CEP 72.500-000; e

- **LUCIANA OLIVEIRA DE SOUZA**, brasileira, solteira, autônoma, RG 6.432.639-2 SSP/PR e CPF/MF 809.600.731-91, residente e domiciliada na NR Santa Maria, Chácara 12, Rural Oeste, Santa Maria, DF, CEP 72.500-000

Doravante denominadas “**DENUNCIADAS**”.

### 1.2) Do imóvel no qual ocorrem os fatos noticiados

As Denunciantes são legítimas **proprietárias** de 82,92987% (oitenta e dois inteiros, e noventa e dois mil, novecentos e oitenta e sete centésimos de milésimos por cento) do imóvel denominado **Quinhão 23**, na Região Administrativa de Santa Maria, Distrito Federal, registrado à margem da matrícula **nº 42.569 do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal**, com área total de 704,5247 hectares, conforme se verifica pelo documento anexo. (Doc. 01).

A área, conforme discrimina aludida Matrícula Imobiliária, com especialização objetiva georreferenciada, contém os **perímetros constantes no documento anexo**. (doc. 02)

A Certidão de Matrícula do aludido imóvel possui, atualmente, 348 (trezentos e quarenta e oito) páginas, portanto a sua cópia integral fica disponibilizada no link abaixo:

<https://drive.google.com/drive/folders/1u7Y8-5zJhDoIramYFVFHWF-BOpvU0wN7?usp=sharing>

Considerando que o imóvel tem propriedade em condomínio *pro indiviso*, no qual não existe a divisão física das frações de cada proprietário, uma parte dos condôminos titulares ingressou com Ação de Reintegração de Posse, a qual foi autuada sob nº 0047406-06.2014.8.07.0018 perante a D. Vara Judicial do Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito federal, para retomada da posse direta sobre o imóvel.

A ação foi julgada totalmente procedente e transitou em julgado, iniciando-se a retomada de posse sobre todo o quinhão 23 pelos proprietários tabulares, em seqüela ao pedido feito por parte dos condôminos. Portanto, a posse sobre TODO O QUINHÃO 23 foi restituída nesta demanda acima mencionada.

Porém, as Denunciadas ingressaram com Ação Judicial de Embargos de Terceiro, a qual foi autuada sob nº 0707664-88.2018.8.07.0018, visando obstar o cumprimento do Mandado de Reintegração e Posse, em determinada área, na qual alegam terem direitos a manter a posse.

Em que pese o juiz ter deferido medida liminar (temporária) de manutenção de sua posse, ainda não houve o julgamentos dos referidos Embargos de Terceiro. (doc. 03 – Liminar)

Todavia, nos autos dos embargos de Terceiro, já houve a homologação de Laudo pericial, no qual restou **expressamente delimitado o perímetro de posse das denunciadas**, conforme se verifica no documento anexo. (doc. 04 – Laudo Pericial homologado)

Pelo que se conclui do referido documento, a área ocupada pelas Rés encontra-se dentro do seguinte perímetro geodésico:

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO					
NÚCLEO RURAL, CHÁCARA 12 – OCUPANTE: LUANA ALLANA ANDRADE CARDOSO MENDES					
RA XIII – SANTA MARIA/DF – QUINHÃO 23 - FAZENDA SANTA MARIA					
Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (M)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P1	8226306.8020	177734.9840			ÁREA: 22.0076 ha
			684,552	122°58'56"	
P2	8225936.0770	178306.2380			
			Ribeirão Santa Maria	Ribeirão Santa Maria	
P3	8225707.0100	178126.7200			
			23,410	278°40'05"	
P4	8225710.2630	178105.3820			
			764,654	302°49'16"	
P5	8226124.7180	177462.7910			
			327,481	56°13'10"	
P1	8226306.8020	177734.9840			

Logo, as Denunciadas não detêm qualquer direito, nem mesmo liminar, de exercer qualquer forma de posse, tampouco detenção, em qualquer trecho do imóvel fora daqueles limites constatados no Laudo Pericial e, portanto, abarcados pela liminar.

## 2) DO OBJETO DA DENÚNCIA

### 2.1) Do Parcelamento irregular de solo

Primeiramente, as Denunciantes vêm informar que, no local, as denunciadas estão incorrendo na prática de crime de **parcelamento irregular de solo**.

Conforme se verifica pelas fotos extraídas do Google, em 04 de maio de 2023 não havia nenhuma divisão no local:



Já em 12 de fevereiro de 2024 é possível verificar a criação de ruas para loteamento:



Fácil concluir, pelas fotos anexas extraídas do *Google*, que as obras de loteamento já foram iniciadas. (doc. 05)

Inclusive, já circula na região propagandas de um Condomínio fechado denominado **“Loteamento Aliança”**, com previsão de 337 lotes, conforme se verifica pelos documentos anexos, inclusive vídeo em 3D, evidenciando a intenção de fechar todo o local com muros altos. (docs. 06/07)

Referidos vídeos, por impossibilidade técnica de reproduzi-los, ficam também disponibilizados na mesma pasta da nuvem, anteriormente mencionada, para consulta:

<https://drive.google.com/drive/folders/1u7Y8-5zJhDoIramYFVFHWF-BOpvU0wN7?usp=sharing>

Ou seja, as denunciadas não só invadiram terreno alheio, como também PROMOVEM A OLHO NÚ a prática do crime de parcelamento irregular do solo, nos termos do artigo 50 da Lei 6.766/79:

*Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.*

*I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;*

*II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;*

*III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.*

*Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.*

Ou seja, com o parcelamento irregular de solo, o meio Ambiente se submete ao crescimento desordenado da região, com supressão de vegetação, despejo irregular de dejetos, descarte irregular de lixos e resíduos, recortes de solo inadequados, descontrole da densidade urbana, enfim, todos os males decorrentes da inobservância ao Plano Diretor e Legislação Ambiental.

O site do IBRAM dispõe expressamente sobre seu escopo:

*À Superintendência de Fiscalização, Auditoria e Monitoramento Ambiental (Sufam), unidade orgânica de comando e direção subordinada à Presidência, compete:*

**I. supervisionar e coordenar as ações de fiscalização quanto ao uso e manejo da biodiversidade, recursos ambientais e hídricos do Distrito Federal e todo e qualquer processo, produto, atividade ou empreendimento que cause ou possa causar poluição ou degradação do meio ambiente e dos recursos hídricos;**

**II. exercer o poder de polícia administrativa relativo à proteção do meio ambiente e dos recursos hídricos no Distrito Federal;**

**III. definir diretrizes para fiscalização do meio ambiente urbano e rural, das atividades capazes de provocar degradação ambiental em decorrência do uso e ocupação irregular do solo, degradação dos recursos hídricos, poluição em quaisquer de suas formas, trazer riscos à fauna e flora, e quanto à aplicação das penalidades administrativas previstas na legislação vigente;**

**IV. fiscalizar e controlar o efetivo cumprimento das exigências, restrições e condicionantes do licenciamento ambiental;**

**V. realizar vistorias e diligências externas de ações de fiscalização e auditoria ambientais;**

**VI. promover parcerias, intercâmbio com órgãos técnicos especializados e ações conjuntas de fiscalização e controle ambiental.**

Resta absolutamente demonstrada a necessidade da intervenção desse nobre órgão para fiscalização das ilegais atividades ora denunciadas, as quais são noticiadas com as respectivas comprovações, através dos documentos anexos.



Inclusive, para que também seja fiscalizada pelas mesmas agentes a ocupação desordenada e forçada de terrenos vizinhos, com o afã de expandir a invasão, conforme se esclarece mais adiante.

## **2.2) Do avanço da ocupação e alcance de bem de uso público**

Também se faz necessário noticiar os acontecimentos ocorridos nos últimos dias nas cercanias do local apossado pelas denunciantes.

Como se depreende pela Matrícula do imóvel objeto da lide, as Denunciadas são proprietárias de quase a totalidade do imóvel. Logo, há uma extensão territorial enorme a ser cuidada, para evitar que haja invasões.

Estas Denunciadas, no exercício do direito constitucional de propriedade, iniciaram trabalho de **cercamento** de sua propriedade, respeitando o perímetro atualmente de posse das Denunciadas, delimitado no Laudo Pericial homologado.

Desta maneira, na última quinta-feira, 18 de abril de 2024, se dirigiram ao imóvel, e realizaram o cercamento do terreno **vizinho** ao das Denunciadas. Deve restar claro que não houve qualquer interferência na área pelas Denunciadas ocupada, pois vejamos.

Conforme se constata pelas fotos anexadas ao laudo e abaixo copiadas, todo o **perímetro amarelo**, abaixo destacado, é de propriedade das Denunciadas, em condomínio Pro Indiviso.

Ou seja, excetuando a área em **vermelho** abaixo, as Denunciadas não exercem a posse em nenhum outro local. Cabe, portanto, **às**

**Denunciantes bem como a todos os proprietários tabulares**, isoladamente, sua guarda e manutenção.



Importante esclarecer que, entre o limite do terreno apossado pelas Denunciadas e a via pública, existe um espaço de terra, fora do objeto da ação e, portanto, de posse das Denunciantes, já que não abarcado pela liminar concedida. Tal espaço de terra, o qual encontra-se devidamente demarcado na cor **VERDE**, no mapa a seguir, encontra-se dentro do perímetro inserido na

Matrícula 42.69, do 5º Cartório de Imóveis do Distrito Federal e são de inteira e absoluta posse das DENUNCIANTES. Vejamos:



Cumpra esclarecer que as Denunciantes têm realizado o fechamento apenas da parte que está em VERDE acima, e que tangencia com a via pública, não adentrando em nenhum local que não seja de sua exclusiva POSSE DIRETA.

Inclusive, tal cercamento se mostra totalmente necessário para evitar que haja novas invasões e que sejam desrespeitados os limites impostos na demanda em que as partes litigam, em consonância com o perímetro da Matrícula.

Isso também tem por objetivo proteger não só a área das Denunciantes, mas também a área do PARQUE ECOLÓGICO DE SANTA MARIA, o qual está previsto para ser implantado na área vizinha àquela ocupada pela Denunciadas, a qual as mesmas já invadiram, conforme se pode observar pelo mapa ilustrativo a seguir delineado, no qual fica clara os trechos do perímetro:

No **círculo azul**, o trecho no qual as Denunciantes pretendem realizar o fechamento. No perímetro **Rosa**, a área prevista para implantação do Parque. No perímetro **vermelho**, a área invadida pelas Denunciada:



Cumpra esclarecer que a intenção das Denunciantes é de **RESPEITAR** os perímetros **VERMELHO** e **ROSA**!

Porém, a intenção das Denunciadas vai de encontro às tentativas de desenvolver a região, pois visam se apropriar dos terrenos vizinhos, impedindo tal avanço, levando a efeito loteamento irregular, e turbando a posse dos proprietários.

Inclusive, foi respeitada pelas Denunciantes a entrada para o imóvel invadido quando da tentativa de fechamento - embora se presta a avenida a servir de acesso ao loteamento irregular. Foi mantida uma entrada larga o suficiente até mesmo para passagens de caminhão.

Seguem anexas fotografias e vídeos do local, comprovando a realização do cercamento, e sendo possível, também, constatar que a rua de terra que dá acesso à invasão foi preservada, visando não impedir o ingresso das denunciadas, até que sobrevenha decisão judicial em contrário. (doc. 08)

O trabalho prosseguiu normalmente até seu término, como se pode constatar pelas fotografias e vídeos aéreos realizados ao final da tarde de quinta-feira, ainda 18/04/24. (doc. 09)

Devido a denúncias anônimas de invasão ao Parque Ecológico, sob argumento de que se tratava de “área pública”, para total surpresa das Denunciantes, funcionários contratados pelas denunciadas compareceram ao local, **sorratamente, às 3h da manhã** do dia 19/04/24, ou seja, poucas horas depois do término do trabalho, e simplesmente arrancaram boa parte das estacas colocadas.

Apenas foi possível interromper a destruição e impedir a ocorrência de furto das madeiras, pois a segurança contratada para vigiar o local interveio a tempo, conseguindo reter o material antes de sua subtração.

Devido a tal entrevero, foi lavrado o Boletim de Ocorrência nº1924/2024, por volta das 05:45hs da manhã do dia 19/04/24, conforme cópia anexa. (doc. 10)

Pouco tempo depois, por volta das 7:00hs do mesmo dia 19 de abril, os trabalhos foram reiniciados, para conserto dos estragos causados pelos representantes das Denunciadas.

Porém, já no começo da tarde, os funcionários que realizavam o cercamento do terreno já começaram a sofrer diversas ameaças pelos funcionários das Denunciadas, que vinham e voltavam pela estrada que dá acesso ao seu local.

E as ameaças se materializaram em agressão, ao passo em que, na oportunidade em que os funcionários saíram para um breve almoço, os representantes das Requeridas simplesmente **CORTARAM, com motosserra,** todas as estacas que haviam sido recolocadas, conforme demonstram as fotos anexas, bem como os vídeos disponibilizados no mesmo link da nuvem anteriormente mencionado: (docs. 11/12)

[https://drive.google.com/open?id=1u7Y8-5zJhDoIramYFVFHWF-BOpvU0wN7&usp=drive\\_fs](https://drive.google.com/open?id=1u7Y8-5zJhDoIramYFVFHWF-BOpvU0wN7&usp=drive_fs)

Em que pese a tensão criada, a partir da última segunda-feira, dia 22 de abril de 2024, o trabalho foi retomado, sendo iniciada pelo outro lado, para que não fossem praticados novos delitos pelos invasores, e, conseqüentemente, novos prejuízos às Requerentes, e ao condomínio que titula a área.

Porém, quando o trabalho alcançou novamente o ponto no qual faz divisa com a rua, na madrugada entre o dia 23 e 24 de abril de 2024, novamente os vândalos praticaram o crime de dano, realizando o corte por motosserra de outras 100 estacas, como se observa pelos vídeos disponibilizados no mesmo link acima, e pelas fotos anexas. (docs. 13/14)

[https://drive.google.com/open?id=1u7Y8-5zJhDoIramYFVFHWF-BOpvU0wN7&usp=drive\\_fs](https://drive.google.com/open?id=1u7Y8-5zJhDoIramYFVFHWF-BOpvU0wN7&usp=drive_fs)

Não restou outra alternativa à Requerente senão a lavratura de mais um boletim de Ocorrência, este cadastrado sob nº2871/2024, no qual, além de reiterar os crimes noticiados anteriormente, também teve por objeto a denúncia da prática do delito de DANO PATRIMONIAL, previsto no artigo 163 do Código Penal brasileiro. Até o momento, tal Boletim de Ocorrência ainda não foi finalizado, conforme comprovam os documentos anexos (docs. 15/16)

Cabe destacar que a prática desses crimes não se deu apenas nestes últimos dias, pois já em dezembro de 2023 foi lavrado Boletim de Ocorrência para noticiar os mesmos delitos, o qual foi registrado sob n. 8.637/2023. (doc. 17)

Principalmente porque as Denunciantes, e mandantes dos crimes de danos, NUNCA ocupou a área na qual está sendo realizado o fechamento.

Em que pese as várias denúncias feitas pelas Denunciantes à Polícia Civil, sendo três boletins de Ocorrências distintos, nunca houve qualquer investigação por parte da Polícia.

Não se pode olvidar que o futuro Parque Ecológico Santa Maria, que será não só uma importante opção de lazer, mas também propiciará desenvolvimento sustentável da região, será **por Vossas Senhorias construído e mantido**, ou seja, pelo próprio Governo do Distrito Federal.

E, no que tange ao direito de propriedade das Denunciantes, também não se pode olvidar que não houve avanço em nenhum centímetro sequer dentro da área objeto de litígio nos Embargos de Terceiro. Apenas na parte cuja posse direta é incontestavelmente dos proprietários, ora denunciadas.

Essa é a razão da urgente necessidade da intervenção do IBRAM na questão, a fim de investigar e promover os atos que se façam necessários ao impedimento das derrubadas do cercamento que vêm ocorrendo.

Merece destaque também o fato de que as Denunciantes se constituem empresas incorporadoras, que agem dentro da legalidade, cujos projetos pretendidos serão 100% (cem por cento) aprovados pela Administração Pública pelas vias ordinárias, não havendo a menor possibilidade de ser erigida qualquer construção fora da legalidade, respeitando sempre o interesse público.



Em suma, no presente caso, além da destinação criminosa dada ao imóvel invadido, bem como os crimes praticados visando impedir o exercício legal de propriedade pelas Requerentes, as Denunciadas têm se movimentado para usurpar parte da área do futuro Parque Ecológico de Santa Maria - DF, utilizando-se de escusos subterfúgios.

Desta forma, não restou alternativa às proprietárias senão a de se socorrer a esse Nobre Órgão Público, que tem por escopo fiscalizar e agir para proteção do meio ambiente, com sua conduta pautada na técnica, ética e legalidade, confiando que sejam adotadas todas as medidas cabíveis no sentido de proteger o patrimônio público, e permitir às Denunciantes a proteção de sua área privada, na qual detêm a posse e conseqüente dever de zelo.

### **3) DOS PEDIDOS**

Pelo exposto, é a presente para requerer a Vossas Senhorias:

a) A investigação dos fatos narrados na presente denúncia;

b) A adoção de ações para proteger a área do futuro Parque Ecológico de Santa Maria, permitindo o seu cercamento, e expedindo-se todos os ofícios que se fizerem necessários para o cumprimento dessas ações, tanto direcionados aos órgãos competentes, quanto aos invasores que pretendem empreender o esbulho possessório;

c) Que sejam investigadas todas as condutas realizadas pelas Denunciadas, em especial, a promoção de parcelamento irregular do solo, e seus crimes ambientais conseqüentes, sem prejuízo, se assim for possível, dos crimes de influência que acarretaram intervenção policial em local indevido, cuja competência caberia apenas e tão somente ao IBRAM;

d) Que seja imediatamente notificada a POLÍCIA CIVIL DO DISTRITO FEDERAL - DEPARTAMENTO DE POLÍCIA ESPECIALIZADA- **DELEGACIA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE E À ORDEM URBANISTICA - DEMA**, para que referido órgão apure as condutas criminosas noticiadas nesta denúncia, em especial o flagrante delito de parcelamento do solo, estelionato tentado na venda e outras mais que restar da apuração dos fatos, incluído os corretores que direta ou indiretamente estão a laborar para as Requerentes.

**MARCO ANTÔNIO MARQUES ATIÊ**  
**OAB/DF Nº 13.904**