



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA**

Diretoria Jurídica  
Coordenação Jurídica

Despacho - TERRACAP/PRESI/DIJUR/COJUR

Brasília-DF, 07 de dezembro de 2020.

À **DIRAF**, com cópia à **COINT/DIGER**,

**1) O despacho (51878398) teve o seguinte teor:**

À DIJUR,

Em atenção ao Despacho - TERRACAP/PRESI/COINT/DIGER (51828791) e considerando que a representação (51795443), dentre outros pontos, refere-se ao valor do acordo judicial de que trata o processo SEI 00111-00012171/2019-98, e que o cálculo foi realizado pela unidade CESUT, unidade vinculada à DIJUR, encaminhamos o presente e o processo SEI 00111-00012171/2019-98 para as providências requeridas pela DIGER.

Atenciosamente,

**JURACIR SANTOS JUNIOR**

Diretor de Administração e Finanças

Substituto

**2) O despacho da DIGER (51828791) foi proferido nos seguintes termos:**

Senhor Controlador Interno,

Trata-se do Ofício nº 4220/2020 - GP, de 10 de junho de 2020, por meio do qual o Tribunal de Contas do Distrito Federal encaminha o Despacho Singular nº 356/2020 – GCRR (SEI 51795436) proferido no Processo nº 00600-00009227/2020-02-e, que versa sobre representação formulada pelo Ministério Público de Contas do Distrito Federal – MPC/DF por meio da qual o ilustre Procurador DEMÓSTENES TRES ALBUQUERQUE aponta possíveis irregularidades ocorridas no âmbito do Processo SEI 00111-00012171/2019-98, em trâmite nesta Companhia (SEI 51795443).

O Despacho Singular em questão se manifesta da seguinte maneira:

"I - conhecer da Representação formulada pelo Ministério Público de Contas, consoante Peça 01; II - determinar à Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP que, para que no prazo de 5 (cinco) dias úteis, apresente esclarecimentos circunstanciados a respeito dos fatos noticiados na aludida Representação, bem como envio a este Tribunal de cópia do Processo SEI 00111-00012171/2019-98; III - autorizar: a) a remessa de cópia da Representação à TERRACAP para subsidiar o atendimento do disposto no item precedente; b) a ciência desta decisão ao representante; c) a devolução dos autos à SEGEM para os devidos fins.."

Assim sendo, considerando a natureza do assunto, sugere-se o envio à DIRAF e à DIJUR, para conhecimento e providências.

A representação da 3ª Procuradoria do MPCDF (51795443) aponta que nos autos do processo SEI 00111-00012171/2019-98, a Terracap detinha decisões judiciais favoráveis e, mesmo assim, “em afronta ao interesse público, firmou acordo financeiro com o Sr. ADERBAL JUREMA JÚNIOR, tendo-lhe repassado a quantia de R\$ 3.194.701,72”. O MPCDF aduziu:

Em consulta aos sistemas processuais do TJDFT, observa-se que Aderbal Jurema Júnior propôs ação de cumprimento de sentença em face da TERRACAP objetivando obter pagamento de indenização estipulada no âmbito da Ação Reivindicatória 2013.01.1.048397-5.

A esse respeito, verifica-se que o juízo da 6ª Vara da Fazenda Pública, em decisão de 21/05/2018, determinou **“o arquivamento dos autos pela falta de interesse da parte exequente, uma vez que seu direito à indenização pelas benfeitorias realizadas somente torna-se exigível no momento em que se cumpre a determinação de devolução do imóvel à TERRACAP, sob pena de constituir-se enriquecimento ilícito o recebimento das referidas verbas concomitantemente ao uso regular da propriedade”**

Em sede de apelação, a 1ª Turma Cível do TJDFT desproveu o recurso interposto, acompanhando os fundamentos postos pelo juízo de 1º grau:

EMENTA APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. BENFEITORIAS. TERRAS PÚBLICAS. DIREITO DE RETENÇÃO. INDENIZAÇÃO. MOMENTO DA OCUPAÇÃO. INTERESSE PÚBLICO. ALEGAÇÃO DE OCUPAÇÃO PARCIAL. AUSÊNCIA DE PROVA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. A sentença proferida nos autos da ação principal reconheceu o direito à indenização por benfeitorias erigidas no terreno público, bem como concedeu o direito a retenção até o efetivo pagamento da indenização. 2. Deixando a sentença exequenda de determinar o momento em que deverá ocorrer a ocupação da apelada, em observância ao interesse público, cabe à TERRACAP decidir o momento oportuno em que efetuará a ocupação e o devido pagamento da indenização já reconhecida nos autos originários.

3. Ausente prova quanto ao alegado início da ocupação do imóvel pela apelada, resta inviabilizado o acolhimento da pretensão de cumprimento de sentença. Artigo 373, inciso I, do CPC. 4. Recurso conhecido e não provido. Sentença mantida. (Acórdão 1126594, 07135240720178070018, Relator: ROMULO DE ARAUJO MENDES, 1ª Turma Cível, data de julgamento: 19/9/2018, publicado no DJE: 3/10/2018)

Na sequência, manejado Recurso Especial (REsp 1807801) por Aderbal Jurema Júnior, os autos encontravam-se Superior Tribunal de Justiça no aguardo do julgamento, quando a TERRACAP peticionou ao relator requerendo a juntada de acordo celebrado entre as partes (Decisão da Diretoria Colegiada 585, de 03/09/2020), consoante espelho da consulta processual:

(...)

Assim, causa estranheza a este órgão ministerial que a Companhia tenha celebrado acordo com Aderbal Jurema Júnior, tendo-lhe já repassado, consoante o denunciado, vultosa quantia (R\$ 3.194.701,72, mais 10 % a título de honorários) a despeito:

- a) das seguidas decisões judiciais que lhe foram favoráveis;
- b) da indenização fixada no âmbito da Ação Reivindicatória 2013.01.1.048397- 5, no ano de 2015, cujo trânsito em julgado ocorreu 22/09/2017, ter sido de R\$ 994.991,90 (novecentos e noventa e quatro mil, novecentos e noventa e um reais e noventa centavos).

Dessa forma, verifico existirem evidências suficientes de irregularidades

na celebração do acordo entre a Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP e Aderbal Jurema Júnior, tendo o Tribunal o dever de averiguar a legalidade do citado ajuste, a responsabilidade dos agentes públicos envolvidos, bem como eventual existência de prejuízo.

Nesse contexto, considerando que a jurisdicionada negou-se a enviar cópia do Processo Administrativo a este órgão ministerial, urge que o Tribunal, além de determinar a imediata apreciação dos fatos, adote medida cautelar, inaudita altera pars, no sentido de suspender quaisquer pagamentos oriundos da TERRACAP em favor de Aderbal Jurema Júnior.

A concessão de medida cautelar, segundo uníssona doutrina, depende do atendimento de dois requisitos: plausibilidade dos argumentos jurídicos que apontem a existência de indícios de irregularidades (*fumus boni iuris*) e receio iminente de grave lesão ao interesse público ou de risco de ineficácia da decisão final de mérito (*periculum in mora*).

Segundo Humberto Theodoro Júnior<sup>1</sup>, toda cautela é, sempre, tomada contra um risco. Em matéria processual, este dano previsto, deve ser provável. Se o prejuízo não houver se manifestado, ao menos deve ser previsível com maior ou menor proximidade. Sobre o perigo da demora, o consagrado autor leciona que não é o perigo genérico ao dano jurídico, mas o dano resultante do retardamento de providência definitiva, que será concretizada somente com a sentença.

Diante disso, entendo que, no caso, estão presentes os pressupostos que autorizam a concessão de medida cautelar.

O **fumus boni iuris** resta caracterizado pela intenção de se efetuar desembolso de vultoso valor em descompasso à existência de segundas decisões judiciais favoráveis à Companhia.

O **periculum in mora** também se mostra evidente. Eventual pagamento de valor tão elevado, sem que o Tribunal examine especificamente a questão, poderá infligir ao DF prejuízo de difícil reparação.

Impõe-se, portanto, vez que presentes os requisitos autorizadores, a adoção de medida cautelar no sentido suspender, caso ainda não tenha ocorrido, qualquer desembolso de valores pela TERRACAP ao Sr. Aderbal Jurema Júnior.

Assim, em face das competências constitucionais do Tribunal de Contas para fiscalizar os órgãos e entidades da Administração e zelar pela correta aplicação de recursos públicos e pela observância dos princípios insculpidos no artigo 37 da Constituição Federal, o Ministério Público de Contas propõe ao Plenário que:

I – tome conhecimento da presente representação, determinando seu processamento em autos específicos;

II - conceda **MEDIDA CAUTELAR, inaudita altera pars** no sentido de determinar à Companhia Imobiliária de Brasília que se abstenha, até ulterior deliberação, de realizar pagamentos em favor de Aderbal Jurema Júnior; III – autorize, nos termos do artigo 41 da Lei Complementar nº. 01/94, que a Unidade Técnica competente realize os procedimentos de fiscalização necessários para apurar a legalidade do acordo celebrado entre a Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP (aprovado na Decisão da Diretoria Colegiada 585, de 03/09/2020) e Aderbal Jurema Júnior, a responsabilidade dos agentes públicos envolvidos, bem como eventual existência de prejuízo.

Diante das alegações acima, a análise do processo SEI 00111-00012171/2019-98 se faz necessária, do qual se extrai:

1) em 18.11.2019, Aderbal Jurema Júnior e Ligia Maria Barreto Jurema

postularam acordo extrajudicial em razão do cumprimento de sentença n.º 071 3524-07.201 7.8.001 (31718263);

2) Em 28.11.2019, a ULIM (32019283) sintetizou o trâmite processual nos seguintes termos:

Trata-se de Cumprimento de Sentença, em que ADERBAL JUREMA JUNIOR, em face de TERRACAP onde o exequente pretende o pagamento de verba indenizatória fixada no processo 2013.01.1.048397-5.

O valor da execução é de R\$ 2.411.139,43.

O juiz reconheceu que o direito à indenização pelas benfeitorias apuradas nasce da reintegração do imóvel pela Terracap, configurando-se, assim, um direito que somente nasce com a cessação da posse. Com isso mandou arquivar o processo.

A parte recorreu, entretanto o Tribunal de Justiça do Distrito Federal não deu provimento a apelação, atualmente o processo encontra-se no STJ, concluso com o Relator.

Em anexo as decisões judiciais proferidas no processo.

3) Em 29.11.2019, a ULIM (32076244) trouxe as seguintes informações:

#### **A COJUR,**

Como indicado nas decisões de ID 32019769 a tese de defesa da Terracap logrou êxito em primeira e segunda instância, atualmente se encontra no STJ concluso para o Relator.

O presente processo se trata de cobrança antecipada de indenização de benfeitorias, deferida ao requerente no bojo do processo 2013.01.1.048397-5, referente ao imóvel denominado Chácara nº 53 e 54 do Núcleo Rural Taguatinga, às margens da DF 180 e Córrego Melchior – Região Administrativa de Samambaia, Distrito Federal.

Terracap logrou êxito na ação reivindicatória, entretanto foi condenada ao pagamento de indenização pelas benfeitorias. Neste processo o exequente cobra exatamente o valor das benfeitorias, entretanto, a Terracap ainda não foi reintegrada na posse do imóvel.

Em anexo junta-se a Sentença do processo 2013.01.1.048397-5 no ID 32077644. Ressalta-se a necessidade de análise dos cálculos apresentados pelo exequente.

4) A sentença (32077644), proferida em 17.08.2015, nos autos do processo n.º 2013.01.1.048397-5 indicou:

Ainda, JULGO PROCEDENTE A LIDE SECUNDÁRIA para condenar a parte autora/reconvinda ao pagamento de indenização ao réus/reconvintes, que fica estabelecida no valor da prova antecipada produzida - autos n. 2006.01.1.079796-6, qual seja, em R\$ 994.991,90 (novecentos e noventa e quatro mil, novecentos e noventa e um reais e noventa centavos), a ser atualizado pela tabela do e. TJDF (INPC) a contar de setembro de 2009 (data da relação de custos das benfeitorias existentes - fls. 651), e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês a contar da citação.

5) A COJUR (32183693), em 02.12.2019, solicitou à **DICOM/DIRES/DITEC**:

Conforme informado pelo ilustre advogado através do despacho 32019283, a demanda judicial foi exitosa ao reconhecer o direito desta Companhia se reintegrar na posse do imóvel denominado Chácara nº 53 e 54 do Núcleo Rural Taguatinga, às margens da DF 180 e Córrego Melchior – Região Administrativa de Samambaia, Distrito Federal.

Entretanto, para tal mister deve ser indenizada benfeitoria existente no imóvel que, **em conta apresentada pelo interessado e ainda pendente de confirmação pelos órgãos internos desta Companhia**, gira em torno de R\$ 2.411.139,43.

Para que seja possível dar encaminhamento à melhor defesa dos interesses desta Empresa Pública, importante encaminhar o presente autuado para análise das competentes Diretorias para que informem se possuem interesse na reintegração da área e subsequente apuração do custo operacional da reposição do imóvel aos quadros da Companhia para finalizar análise de custo-benefício.

6) Em 23.01.2020 (34966425) foi realizada reunião entre as partes, na qual se pactuou:

Após breve exposição dos fatos pelo Dr. WILSON SAMPAIO SAHADE FILHO IOAB/DF 22.3991 o mesmo reiterou interesse de dar solução definitiva à controvérsia judicial oriundas dos processos através de proposta de acordo considerando que o valor da indenização fixada em sentença sofre aumento em virtude do tempo pela incidência dos acessórios da sentença sem contar com a insegurança atual dos credores em realizar qualquer tipo de investimento ou dela se utilizar. Foi sugerido acordo nas seguintes premissas/condições: O valor devido a ADERBAL JUREMA JÚNIOR (CPF: 004.794.034-491 e LIGIA MARIA BARRETO JUREMA (CPF: 102.217.861-04) a título de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel objeto da presente, nos termos decididos na ação judicial em curso, sob o qual se conferiu proteção pelo direito de retenção, seriam satisfeitos pela celebração de instrumento de concessão de uso e exploração da área em comento pelo período de 30 trinta anos. Durante o período indicado, deve ser conferido às partes a plena utilização da área, inclusive com a prévia autorização de exploração da área por terceiros, desde que respeitadas as normas autorizativas de exploração da área, tanto de viés ambiental e sanitário, sem embargos à legítima fiscalização dos órgãos do Estado. Firmado os termos apresentados em nome de ADERBAL JUREMA JUNIOR e LIGIA MARIA BARRETO JUREMA, aqui devidamente representados por seus advogados, encerrou-se a reunião com o dever da Diretoria Jurídica de submeter a análise da vantagem de seus termos à Administração Pública pelas unidades internas da Companhia e futura deliberação perante os órgãos de gestão da Empresa com posterior ciência às partes para a adoção das medidas seguintes. Sendo o que foi discutido e deliberado, lavrou-se a presente ata que vai subscrita pelos presentes para registro do deliberado e assistido. Elaborou a presente o Coordenador Jurídico da TERRACAP.

4) A DITEC, em 17.02.2020, (35620833) informou:

À COJUR,

Em atenção ao Despacho (34966469), que solicita informações sobre a proposta de negociação, tenho o seguinte a comentar.

Inicialmente, conforme parecer do NUREG (35306909), retifica-se a informação sobre interferência com imóveis:

*Retificamos nosso despacho 33169914, esclarecendo que a parte 1 na cor roxa do croquis 32760906 do Nuanf, interfere com o imóvel Aterro Sanitário, Área de Desenvolvimento Econômico Oeste - ADE Oeste de Samambaia, definido pelo projeto URB-002/09 registrado em Cartório. (sic)*

Ademais, o NUARQ (35464960) informou que não existem projetos previstos para a região:

*Em resposta ao solicitado no Despacho 35256782, informamos que atualmente não existem, neste NUARQ, projetos em desenvolvimento que interfiram com as áreas em questão, denominadas "Chácara nº 53 e Chácara nº 54, Núcleo Rural Taguatinga", caracterizadas no croqui fundiário 32760906.*

Outrossim, em relação à proposta contida na Ata (34966425), tendo em vista as informações técnicas acima, vislumbro a possibilidade de conversão do pagamento das benfeitorias em tempo de concessão para os ocupantes, desde que haja equilíbrio financeiro entre os valores das indenizações devidas e o valor correspondente a uma taxa de concessão de uso, considerado no tempo, por meio do fluxo de caixa.

Diante disso, sugiro, preliminarmente, que a instrução seja complementada pela GEPEA, indicando os cálculos necessários ao equilíbrio econômico-financeiro.

Atenciosamente,

**HAMILTON LOURENÇO FILHO**

Diretor Técnico

**5)** A COJUR (46493143) recebeu e-mail da parte requerendo a possibilidade de acordo (46493464), cuja memória de cálculo, com base na atualização do TJDF (46493523), em 27.07.2020, apontava o valor de R\$ 3.865.544,75.

**6)** Quanto ao cálculo do valor devido, em 02.09.2020, o CESUT (46501625) assentou:

Senhor Diretor Jurídico,

Em atenção ao Despacho DIJUR (46493143), realizou-se a análise do cálculo do interessado (46493523) e verificou-se que esse utilizou exatamente os mesmos parâmetros do cálculo constante no Despacho CESUT (41402530), Processo SEI Nº 00111-00000271/2018-91, porém, com a inclusão de **multa de 10%** (dez por cento) e **honorários de cumprimento de sentença de 10%** (dez por cento), **Art. 523 - CPC**.

Conforme Formulário ULM (41233576), os parâmetros utilizados são:

- Valor das benfeitorias: R\$ 994.991,90 (novecentos e noventa e quatro mil novecentos e noventa e um reais e noventa centavos) em setembro de 2009.
- Correção monetária: INPC;
- Juros de mora: 1% (um por cento) a.m. a partir da data de citação, 04/12/2013.

Caso essa multa e honorários sejam realmente devidos, cabe uma pequena correção, pois, o interessado calculou os honorários advocatícios de cumprimento de sentença (10%) sobre o valor do débito somado com a multa (10%), quando o correto seria calcular esses honorários somente sobre o valor do débito.

Cumprе esclarecer que esse é um erro recorrente da calculadora do TJDF mas existe jurisprudência da 3ª Turma do STJ (46501617) nesse sentido:



*"A base de cálculo sobre a qual incidem os honorários advocatícios devidos em cumprimento de sentença é o valor da dívida (quantia fixada em sentença ou na liquidação), acrescido das custas processuais, se houver, **sem a inclusão da multa de 10% (dez por cento)** pelo descumprimento da obrigação dentro do prazo legal (art. 523, § 1º, do CPC/2015)."*

Portanto, conforme a tabela abaixo, o valor correto é de **R\$ 3.833.599,84** (três milhões oitocentos e trinta e três mil quinhentos e noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos):

Descrição	Valor Atualizado (R\$)
Valor do débito	3.194.490,69
Multa (10%)	319.449,06
Honorários de cumprimento (10%)	319.449,06
Custas	211,03
<b>Valor total</b>	<b>3.833.599,84</b>

Ocorre que, conforme proposta da parte adversa por e-mail (46493464), caso a multa seja desconsiderada, o valor encontrado será de **R\$ 3.514.150,78** (três milhões quinhentos e quatorze mil cento e cinquenta reais e setenta e oito centavo):

Descrição	Valor Atualizado (R\$)
Valor do débito	3.194.490,69
Honorários de cumprimento (10%)	319.449,06
Custas	211,03
<b>Valor total</b>	<b>3.514.150,78</b>

Por fim, informa-se que os pagamentos da condenação ou de eventual acordo deverão ocorrer na Nota de Empenho Nº **045/2020**.

**Leonel Ramos**  
Economista  
CESUT / COJUR / DIJUR / Terracap

**7) O voto da DIJUR (46531960) foi no seguinte sentido:**

EMENTA: Autorização de transação judicial. Ação Reivindicatória nº 2013.01.1.048397-5, proposta pela Terracap em face de Aderbal Jurema Júnior e Lígia Maria Barreto Jurema, para retomada dos imóveis denominados Chácara nº 53 e 54 do Núcleo Rural Taguatinga, às

Senhor Presidente, senhores Diretores, **analisando os autos submeto o presente voto para análise colegiada:**

#### **I - RELATÓRIO E FUNDAMENTAÇÃO.**

1. Versam os autos acerca da possibilidade de conciliação no bojo da Ação Reivindicatória nº 2013.01.1.048397-5, proposta pela Terracap em face de Aderbal Jurema Júnior e Lúgia Maria Barreto Jurema, tendo por objeto a retomada dos imóveis denominados Chácara nº 53 e 54 do Núcleo Rural Taguatinga, às margens da DF 180 e Córrego Melchior – Região Administrativa de Samambaia.
2. Por meio de Sentença, confirmada em segunda instância e já transitada em julgado (doc. SEI 32077644), o Juízo monocrático decidiu:

"Por essas razões, **JULGO PROCEDENTE O PEDIDO DEDUZIDO NA INICIAL, para condenar os réus/reconvintes a devolverem à TERRACAP, no estado em que se encontram, as áreas descritas nos registros de matrícula de fls. 44 e 45, especificamente denominadas como Chácaras n. 53 e 54 do Núcleo Rural de Taguatinga, situadas às margens da DF 180 e Córrego Melchior, Região Administrativa de Samambaia.**

Ainda, **JULGO PROCEDENTE A LIDE SECUNDÁRIA** para condenar a parte autora/reconvinda ao pagamento de indenização ao réus/reconvintes, que fica estabelecida no valor da prova antecipada produzida - autos n. 2006.01.1.079796-6, qual seja, em R\$ 994.991,90 (novecentos e noventa e quatro mil, novecentos e noventa e um reais e noventa centavos), a ser atualizado pela tabela do e. TJDF (INPC) a contar de setembro de 2009 (data da relação de custos das benfeitorias existentes - fls. 651), e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês a contar da citação.

**Concedo aos réus/reconvintes o direito de retenção pelas benfeitorias reconhecidas feitas no local, ante a razoabilidade que o caso requer, ao que, efetivado o pagamento, terão o prazo máximo de 30 (trinta) dias para a efetiva desocupação, arcando com os custos da remoção de seus pertences do local.** Em caso de resistência ou descumprimento, arcarão com multa diária a ser fixada por esse Juízo, sem prejuízo da expedição incontinenti do mandado de desocupação coercitiva a ser expedido a favor da parte autora/reconvinda. Defere-se, desde já, o auxílio da força policial, se necessário." (sem negrito no original)

3. Em virtude da consolidação do julgamento nos termos postos, iniciou-se fase de cumprimento de sentença nº 0713524-07.2017.8.07.0018, por iniciativa da parte contrária, na qual pugnou pelo recebimento dos valores de indenização informados na r. sentença.
4. Como meio de tratar a questão, por louvável esforço da laboriosa Diretoria de Administração Financeira, restou celebrado acordo (doc. SEI 5207502) e submetido ao MM. Juízo da causa para fins de homologação, segundo o qual haveria compromisso por parte desta Companhia em auxiliar a promoção da regularização do imóvel em nome dos ocupantes, com isenção total dos pagamentos em questão; ou na impossibilidade de regularização efetuar o



pagamento parcelado do valor de condenação.

5. Em que pese tal fato, tendo em vista que o acordo em comento não foi subscrito pelo ilustre advogado da parte contrária, o MM. Juízo da causa determinou a manifestação do causídico nos autos que se manifestou **contrariamente** à sua homologação apresentando argumentos de vício de consentimento e, ainda, demais razões presentes na petição datada de 05/03/2018, como se vê da íntegra do processo constante no documento (doc. SEI 6997828).
6. Ponderando os argumentos trazidos nos autos, o MM. Juízo da causa NEGOU a homologação do acordo, como bem informado pelo ilustre advogado da causa nos termos do despacho (doc. SEI 18159118).
7. Ausente a homologação do acordo, este Jurídico, por seus competentes advogados, provocou o Judiciário para regularizar o curso do processo de sorte a reconhecer que somente seria possível a cobrança por parte dos ocupantes da indenização objeto da r. sentença (doc. SEI 4551129) estaria condicionada à adoção de medidas CONCRETAS por parte desta Companhia no sentido de efetivamente retomar o imóvel objeto da causa.
8. Com efeito, o e. Tribunal de Justiça do Distrito Federal reconheceu que o direito à indenização pelas benfeitorias apuradas nasce da reintegração do imóvel pela Terracap, configurando-se, assim, um direito que somente nasce com a cessação da posse. Com isso mandou arquivar o processo, razão pela qual os Interessados interpuseram recurso especial no c. Superior Tribunal de Justiça, cujo último andamento consta como concluso ao Relator (doc. SEI 33811292).
9. Assim, em pese o êxito na tese no sentido de evitar o pagamento imediato e inegociado da condenação - que supera a importância estimada de R\$ 3 milhões, impende reconhecer que a demanda judicial não está efetivamente concluída eis que confronta direito reconhecido em prol desta Companhia associado à retomada para seu acervo do imóvel sito a Chácara n. 53 e 54 do Núcleo Rural de Taguatinga, situadas às margens da DF 180 e Córrego Melchior, Região Administrativa de Samambaia, como determinado inicialmente na r. sentença do processo 2013.01.1.048397-5.
10. Por oportuno, vislumbrou-se a possibilidade de converter o pagamento das benfeitorias em tempo de concessão daquelas áreas a favor dos ocupantes (doc. SEI 34966425). Contudo, por meio do Despacho (doc. SEI 43439885 - Proc. 00111-00000271/2018-91), a Diretoria de Comercialização - DICOM esclareceu que:

**"Importante ressaltar que, em razão do interesse público foi autorizada a doação para o Distrito Federal para utilização do Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal - SLU, com a finalidade de implantação do Aterro Sanitário, que engloba grande parte da antiga Chácara nº 54 do Núcleo Rural Taguatinga, área individualizada em matrícula própria nº 345.038 - 3º CRI/DF, devidamente doado e averbado em nome do Distrito Federal e cessão de parte da Chácara 53, do Núcleo Rural Taguatinga. Importante consignar, ainda, a realização da divisão amigável entre a TERRACAP e o espólio de Jovino Alves Ferreira nos termos do despacho da Getop/Nuanf, SEI 42383620, visualizado em mapa e croqui, anexados pela área técnica.**

Nesse sentido, **restituem-se os autos para dar prosseguimento nos atos**

**de reintegração na posse, haja vista a necessidade de regularização da área cedida e das demais situações expostas nos autos.**" (sem negrito no original)

11. Portanto, constatou-se que a área passível de concessão foi bastante reduzida pela divisão amigável da área e pela doação/cessão ao Distrito Federal para implantação do Aterro Sanitário, pelo que os interessados manifestaram o propósito de formalizar acordo judicial para desocupação da área mediante o pagamento relativo às benfeitorias, nos seguintes termos:
- "Como forma de viabilizar o acordo, o pagamento dos valores em dinheiro, conforme cálculo anexo, poderia ser realizado em 8 (oito) parcelas mensais, os honorários do cumprimento em carta de crédito, e não haveria incidência da multa, extinguindo-se, assim, o cumprimento de sentença e recurso em trânsito." (doc. SEI 46493464)
12. A propósito, os interessados apresentaram Memória de Cálculo (doc. SEI 46493523), por meio da qual informaram que o valor atualizado seria o correspondente a R\$ 3.865.544,75 (três milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil quinhentos e quarenta e quatro reais e setenta e cinco centavos).
13. Contudo, o CESUT/DIJUR apurou que o importe correto é **R\$ 3.833.599,84** (três milhões oitocentos e trinta e três mil quinhentos e noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos), de acordo com os termos da sentença. **Dessa forma, a proposta dos interessados é vantajosa para esta empresa, tendo em vista que desconsiderou a multa pelo descumprimento da obrigação dentro do prazo legal, pelo que o valor devido corresponde a R\$ 3.514.150,78** (três milhões quinhentos e quatorze mil cento e cinquenta reais e setenta e oito centavo), consoante demonstrado no Despacho (doc. SEI 46501625).
14. **Assim, considerando que o tempo decorrido para a reintegração da área em questão mediante o pagamento da indenização por benfeitorias tem se mostrado cada vez mais onerosa à Terracap; considerando que a área tem sido utilizada em maior parte pelo Poder Público, sendo outra parte de interesse para ampliação do Aterro Sanitário, logo, evidenciado o interesse público; considerando tratar-se de determinação judicial transitada em julgado; considerando que o valor da proposta atual é inferior ao importe que seria devido em Juízo, razão pela qual se mostra coerente admitir a vantagem da proposta, submete-se a essa r. Diretoria a matéria para deliberação quanto a autorização do pagamento da indenização fixada pelo Eg. TJDF e, como consequência o retorno do imóvel ao domínio da Terracap.**

## **II - VOTO**

15. Nesse propósito, submeto a matéria à apreciação desta DIRET, propondo autorizar a celebração de acordo com Aderbal Jurema Júnior e Lúgia Maria Barreto Jurema, nos autos do Cumprimento de Sentença nº 0713524-07.2017.8.07.0018, que contemple:

a) o pagamento de indenização no importe de R\$ 3.194.701,72 (três milhões, cento e noventa e quatro mil setecentos e um reais e setenta e

dois centavos) aos Interessados, Aderbal Jurema Júnior e Lúgia Barreto Jurema, em 08 parcelas fixas mensais e sucessivas, a iniciar em data a ser definida pela DIRAF em processo de conclusão de negociação com os interessados;

b) o pagamento a título de honorários advocatícios no valor de R\$ 319.449,06 (trezentos e dezenove mil quatrocentos e quarenta e nove reais e seis centavos), inteiramente sob forma de certidão de crédito, respeitadas as disposições da Norma Organizacional nº 4.1.4-A;

c) o condicionamento do pagamento à liberação imediata da área situada ao lado direito da linha branca indicada no Mapa 46566043 para utilização em benefício dos interesses/necessidade do Distrito Federal e SLU;

d) desocupação integral da área pelos interessados, no prazo máximo de 8 (oito) meses a ser definido em negociação realizada com os interessados pela DIJUR ou DIRAF, fixando-se desde já multa diária pela não desocupação a tempo e modo;

d) vedação de ampliação da ocupação pelos interessados no prazo definido nos termos do item "d" e com renúncia expressa pelos interessados de todo e qualquer tipo de indenização por benfeitorias sobre o imóvel, exceto o já indenizado nos termos do item "a", sendo que o presente acordo deve gerar quitação, plena, rasa e irrevogável, a ser dada à Terracap, pelos interessados;

e) a desistência/renúncia, por parte dos interessados, de forma irrevogável e irretratável, a todos e quaisquer recursos ou medidas judiciais relativas ao processo judicial objeto deste autuado, em qualquer tempo, lugar e juízo.

16. Considerando os termos acima expostos, promove-se o seguinte encaminhamento:

a) à **COJUR**, para que adote as providências necessárias para homologação judicial de seus termos;

b) à **DIRAF**, para ciência e providências de sua competência, notadamente quanto ao pagamento e a emissão das certidões de crédito após a devida homologação judicial do acordo e a comprovação da desocupação plena da área em questão.

#### **FERNANDO DE ASSIS BONTEMPO**

Diretor Jurídico

TERRACAP/DIJUR

**8)** Isso ensejou a Decisão DIRET n.º 585, na Sessão 3469ª, de 03.09.2020 (46569925), na qual acolheu o voto da DIJUR, cujo acordo foi juntado nos autos do processo judicial (48184544), cujos comprovantes de pagamento encontram-se nos autos processuais (48221556; 50066399).

**9)** Como se vê do histórico apresentado, a área em questão interfere com o imóvel do Aterro Sanitário, conforme parecer do NUREG (35306909), tendo a DITEC se manifestado no sentido de que a conclusão do processo de demarcação amigável da área que afeta parte da Chácara 53 resultou em que boa parte ficou para o particular. Veja a imagem constante no evento ( 48184544) do processo SEI 00111-00012171/2019-98.

**10)** E mais, a composição amigável realizada permitiu a imediata disposição da área para servir às obras de ampliação do aterro sanitário, haja vista a solicitação do SLU para a liberação da área objetivando a ampliação da bacia de contenção. Tal aspecto resta demonstrado no Despacho da DICOM (43439885), que, em síntese, conclui:

(...)

*"Importante ressaltar que, em razão do interesse público foi autorizada a doação para o Distrito Federal para utilização do Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal - SLU, com a finalidade de implantação do Aterro Sanitário, que engloba grande parte da antiga Chácara nº 54 do Núcleo Rural Taguatinga, área individualizada em matrícula própria nº 345.038 - 3º CRI/DF, devidamente doado e averbado em nome do Distrito Federal e cessão de parte da Chácara 53, do Núcleo Rural Taguatinga. Importante consignar, ainda, a realização da divisão amigável entre a TERRACAP e o espólio de Jovino Alves Ferreira, nos termos do despacho da Getop/Nuanf, SEI 42383620, visualizado em mapa e croqui, anexados pela área técnica.*

*Nesse sentido, restituem-se os autos para dar prosseguimento nos atos de reintegração na posse, haja vista a necessidade de regularização da área cedida e das demais situações expostas nos autos."*

(...)

**11)** É dizer, além de a área passível de concessão ter sido bastante reduzida pela divisão amigável e pela doação/cessão ao Distrito Federal para implantação das obras de ampliação do Aterro Sanitário, já que parte expressiva da Chácara 53 já havia sido objeto de doação ao DF, preveniu-se, ainda, eventual problema ambiental caso os resíduos atuais transbordassem das bacias existentes.

**12)** Logo, a formalização do acordo judicial permitiu a desocupação imediata da área para atendimento do interesse público do DF (SLU) na realização de obras de ampliação do aterro sanitário, fato que poderá ser comprovado mediante o envio de Ofício ao SLU para confirmação e realização das obras de ampliação da bacia de contenção.

**13)** No particular, importante ressaltar que as questões com relação à exploração e utilização da área foram objeto de Recurso Especial, cuja probabilidade de êxito, salvo melhor entendimento, revela-se remota em razão do óbice do enunciado da Súmula 7, do Superior Tribunal de Justiça – STF, pela qual não se discute matéria fático-probatória no ambiente do apelo especial.

**14)** Assim, ainda que se faça ilações sobre eventual êxito no recurso referido, é inegável que esse fato existe, pelo que, independentemente da ação judicial que ainda discutia esse ponto, ainda havia possibilidade de condenação e ainda mais demora na conclusão do feito, incidindo, na hipótese, juros e correção monetária que só elevariam o valor devido.

**15)** Disso resulta que os atos de retomada da área em prol da TERRACAP --- fato gerador do pagamento da indenização já consolidada por trânsito em julgado, cujo dispositivo é expresso no sentido de assegurar indenização pelas benfeitorias no valor histórico de R\$ 994.991,90 -- -, operaram há algum tempo e que o pagamento é lícito é legítimo.

**16)** É evidente que aguardar a finalização do processo judicial implicava em prejuízo para a Companhia, haja vista a incidência de juros e correção monetária, como definido na coisa julgada, o que, com o devido respeito, majora --- em substância --- o valor devido à título de indenização pelas benfeitorias.

**17)** Lembre-se, por oportuno, que o parcelamento do valor devido a composição amigável favorece o fluxo de caixa desta Empresa, até porque parte dos valores devidos foi adimplida mediante a concessão de Carta de Crédito, isto é, os honorários advocatícios (R\$ 319.446,06) foram pagos inteiramente por meio desse título, o que, novamente, favorece o fluxo de caixa da Terracap.

**18)** Ainda, não há falar em prescrição porque enquanto não esgotados os recursos judiciais não foram adotados atos formais de retomada do imóvel, daí porque a condenação imposta na r. sentença não estava prescrita e só se elevou com o passar do tempo, devido a incidência de juros e correção monetária.

**19)** Em conclusão, como se verificou da análise dos autos do processo SEI 00111-00012171/2019-98, não se constatou nenhuma ilegalidade ou irregularidade, tendo em vista os fundamentos acima indicados, além do que o valor pago pela Terracap se encontra de acordo com os parâmetros jurídico-econômicos postos no Direito brasileiro.

Brasília-DF, 6 de dezembro de 2020.

**Pablo Malheiros da Cunha Frota**

Assessor

COJUR/DIJUR/TERRACAP

De acordo. À **DIRAF**, com cópia à **COINT/DIGER**.

Brasília-DF, 7 de dezembro de 2020.

**Oswaldo Pinheiro Ribeiro Júnior**

Diretor Jurídico Substituto

COJUR/DIJUR/TERRACAP



Documento assinado eletronicamente por **OSWALDO PINHEIRO RIBEIRO JUNIOR - Matr. 2910-6, Coordenador(a) Jurídico(a)**, em 07/12/2020, às 16:51, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



**1, Assessor(a) Técnico(a).**, em 07/12/2020, às 16:59, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:

[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

verificador= **52087163** código CRC= **9B724E1D**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BL F ED. SEDE TERRACAP S N - BRASILIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF

06133421988