

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR CONSELHEIRO ANDRÉ CLEMENTE LARA
DE OLIVEIRA, DO TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL -
TCDF**

Ref.: Processo 7.283/2006-e

POSTO SIA 3 LTDA, sociedade empresária estabelecida nesta capital no SIA Trecho 03, lotes 2.140 e 2.150, Brasília/DF, CEP 71200-030, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, opor **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO** com fulcro no art. 278, III, do RITCDF, para saneamento de contrariedades no bojo das razões da Decisão nº 4.457/2024, conforme se exporá a seguir.

I- Do V. Acórdão EMBARGADO

Em síntese, entre outras determinações, a Decisão nº 4.457/2024 impôs como obrigações aos entes da administração direta distrital que instem o Interessado a impulsionar a aprovação do projeto de adequação da situação dos imóveis aos termos da LUOS, aproveitando-se a viabilidade legal já aprovada em 23.02.2022, *“com o prévio pagamento da ONALT já com a compensação dos valores que já foram recolhidos em relação aos Lotes 2.140 e 2.150 devidamente corrigidos monetariamente na forma da legislação de regência (Processo Administrativo n.º 137-000.899/1992), cobrando-se na íntegra a mais valia correspondente ao Lote 2.130”*. Ainda, foram desde já definidas obrigações subsequentes em caso de não cumprimento dessa primeira obrigação.

Por sua vez, a mesma Decisão nº 4.457/2024 determinou diretamente à parte interessada, Posto SIA 3 LTDA, que comprove eventual quitação integral do débito relativo à ONALT com a juntada de todos os comprovantes de pagamento realizados, tanto em âmbito administrativo quanto judicial, acompanhada de esclarecimentos e da exata descrição dos valores devidos e dos valores pagos, e por quais meios foram efetuados os adimplementos.

Luiz F. Ferreira Magalhães
Advogado

(61) 982088107
luiz.magalhaes@magalhaesecosta.com.br

Cristiano Alves da Costa
Advogado

(61) 984329348
cristiano.costa@magalhaesecosta.com.br

Ocorre que em ambas as cominações derivam diretamente do teor de informações acostadas nos autos pelo corpo técnico que não observaram a situação fática do caso ou a legislação de regência, e por tais razões recaem em contrariedades, como se demonstrará a seguir.

II- QUESTÃO ANTECEDENTE. SITUAÇÃO ATUAL DO PROJETO DE ARQUITETURA

Com efeito, à época do a apresentação do requerimento pelo interessado, agosto de 2023 (Peças 428 a 431), o último ato administrativo relevante emitido no bojo do Processo nº 0137-001510/1990, que tem por objeto justamente a habilitação de projeto de arquitetura no imóvel, era a viabilidade legal já aprovada em 23.02.2022.

Nesse ínterim o projeto de arquitetura foi considerado apto e efetivamente habilitado pelo Estudo Prévio nº 288/2024 e encontra-se agora aguardando apenas a emissão de alvará de construção – etapa de apresentação de projetos complementares e de recolhimento de taxas, conforme documentação anexa.

No presente momento, todas as providências ao encargo do Interessado já foram tomadas, aguardando-se apenas a remessa dos autos da SEDUH à TERRACAP para cálculo do valor da ONALT, conforme Notificação de Exigências nº 156145668/2024.

III- DO CONTEÚDO DAS INFORMAÇÕES Nº 98/2024-SEGEM/DIGEM2. CONTRADIÇÕES DA DECISÃO 4.457/2024

- a. PARTICIPAÇÃO DA TERRACAP. CÁLCULO DA ONALT, ATUALIZAÇÃO DE VALORES E ACERTAMENTO.

Em sua manifestação, o Interessado expressamente solicitou que o Eg. TCDF determinasse à TERRACAP que lhe remetesse os autos do Processo Administrativo nº 137-000.899/1992, no qual foram juntados os comprovantes originais dos pagamentos anteriormente efetuados. O corpo técnico, por sua vez, entendeu que a medida seria “*desnecessária, visto que os comprovantes de pagamento mencionados já constam dos autos (peça 412) (...) (e) as sugestões da Informação nº 75/2023 – Segem/Digem2 prevê a compensação da ONALT devida “... com os valores que já foram recolhidos em relação aos Lotes 2.140 e 2.150 (e cobrando-se na íntegra a mais valia correspondente ao Lote 2.130)” (pág. 22 da peça 423)*”.

Luiz F. Ferreira Magalhães
Advogado

(61) 982088107
luiz.magalhaes@magalhaesecosta.com.br

Cristiano Alves da Costa
Advogado

(61) 984329348
cristiano.costa@magalhaesecosta.com.br

Essa solicitação de remessa dos autos tem por objetivo permitir, mediante cominação do TCDF à TERRACAP, que sejam apresentados os valores atualizados das quantias recolhidas a título de ressarcimento pela alteração de uso, para que seja oportunizado o cotejo desse valor com os valores supostamente devidos a título de ONALT, que deverão ser calculados com base na legislação de regência. E quanto a esse segundo ponto, a área técnica compreendeu que o pleito poderia ser atendido com pequena alteração no conteúdo do item que fixou obrigações à SEDUH, especificamente indicando que:

“(…) em não tendo sido apresentado o projeto de adequação à Lei vigente, com o prévio pagamento da ONALT, nos termos do art. 6º da LC nº 294/2000, com compensação dos valores que já foram recolhidos em relação aos Lotes 2.140 e 2.150 **devidamente atualizados monetariamente** na forma da legislação de regência (Processo Administrativo nº 137-000.899/1992) (e cobrando-se na íntegra a mais valia correspondente ao Lote 2.130)”

[Grifos Originais]

Também a esse respeito, o Il. *Parquet* ao indicar que os comprovantes de pagamento juntados indicariam que houve o adimplemento apenas parcial do débito, indicando que o interessado não se desincumbiu do ônus de demonstrar que efetivamente optou por adimplir o montante restante do preço público via adesão ao REFAZ e compensação de precatório.

Nesse particular, com o mais profundo respeito, a complexidade e o ineditismo da questão podem guiar a compreensões equivocadas da inteireza do tema.

No que toca aos parâmetros legais, rememore-se que a Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT é regida no DF pela LC nº 294/2000 e pelo Decreto Distrital nº 23.776/2003 que dispõem em seu art. 4º e art. 17, §1º, respectivamente, que **o valor a ser pago pela outorga é fixado em laudo de avaliação a ser elaborado TERRACAP por profissional especializado em avaliação.**

De outro lado, rememore-se também que todo o processo gira em torno do suposto exercício de atividade de posto de combustível em imóvel sem a devida habilitação arquitetônica da edificação e, conseqüentemente, sem prévio pagamento da ONALT. Essa condição de irregularidade derivou da declaração de inconstitucionalidade da lei que havia autorizado a mudança de uso do lote, em 07.03.2006, uma vez que antes dessa declaração a

Luiz F. Ferreira Magalhães
Advogado

(61) 982088107

luiz.magalhaes@magalhaesecosta.com.br

Cristiano Alves da Costa
Advogado

(61) 984329348

cristiano.costa@magalhaesecosta.com.br

atividade de era exercida com projeto de arquitetura e licenciamento válidos e, ainda, com lastro em efetivo recolhimento de valores à TERRACAP à título de compensação pela valorização imobiliária havida em razão da alteração de uso.

Equivale dizer, a determinação à SEDUH/DF, à Administração Regional do SIA e ao DF Legal para que se manifestem no âmbito de suas alçadas no sentido de instar à interessada ao pagamento da ONALT, sem prévio cálculo do valor da outorga, encargo da TERRACAP, torna vazia a imposição.

A título exemplificativo, a considerar que a alínea (a) do Item II da decisão determina que a parte interessada “*de imediato, dê prosseguimento à aprovação do projeto de adequação da situação dos imóveis aos termos da Lei Complementar n.º 948/2019 (LUOS/DF)*” – tendo que o projeto já foi habilitado, como relatado acima – a determinação da alínea (b) “*em não tendo sido apresentado o projeto de adequação à lei vigente, com o prévio pagamento da ONALT, nos termos do art. 6º da Lei Complementar n.º 294/2000, com compensação dos valores que já foram recolhidos (...)*” fica impossibilitada, porque foge da governabilidade dos jurisdicionados arrolados.

Muito embora esteja acostado aos autos informação da TERRACAP quanto a avaliação dos lotes e valor de ONALT R\$ 2.544.000 (peça 396), este laudo foi emitido em 2022, não considerou a arquitetura da edificação – que será objeto de tópico específico nessa manifestação – e muito menos o cotejo dos valores recolhidos anteriormente.

Há, portanto, contradição aparente na Decisão nº 4.457/2024: Em resumo, o v. acórdão determina que alguns entes da administração instem o Interessado ao pagamento de outorga, sem, contudo, incluir nesse rol justamente o órgão que tem a competência legal para a apuração do valor e sem que esse mesmo órgão seja chamado a fazer acerto dos valores recolhidos anteriormente.

b. PROCEDIMENTO DE APROVAÇÃO DE PROJETO. CÁLCULO E PAGAMENTO DA ONALT.

Outro ponto que merece atenção são as informações do corpo técnico que, acolhidas pela Decisão nº 4.457/2024 levam a contrariedades em seu bojo, assim como, de igual modo, a sugestão do MPTCDF de que o Interessado “*comprove eventual quitação integral do débito relativo à ONALT dos Lotes nº 2.130, 2.140 e 2.150, do Trecho 3 do SIA/SUL, com a juntada de todos os comprovantes de pagamento realizados, tanto em âmbito administrativo*

quanto judicial, acompanhada de esclarecimentos e da exata descrição dos valores devidos e dos valores pagos, e por quais meios foram efetuados os adimplementos”.

Para tanto, é necessário expor em brevíssimo resumo o procedimento de licenciamento para construir e os procedimentos acerca da ONALT, previstos na legislação local.

O Código de Obras e Edificações do DF, Lei Distrital nº 6.138/2018, define o licenciamento de obras como instrumento de controle urbano composto das seguintes fases (I) a habilitação de projeto arquitetônico; (II) a emissão de licença de obras e (III) a certificação da conclusão de obras. Embora a mesma norma preveja situações excepcionalíssimas em que é concebível licenciamento de obras sem prévia habilitação de projeto, esse é o procedimento regular, padrão, desenrolado em 3 etapas sucessivas.

De outro lado, conforme consta na LC nº 294/2000 e no Decreto Distrital nº 23.776/2003: (a) a ONALT é a contrapartida pela alteração dos usos e dos diversos tipos de atividade que venha a acarretar a valorização de unidades imobiliárias; (b) o valor a ser pago é fixado em laudo de avaliação a ser elaborado pela TERRACAP, correspondendo ao valor da efetiva valorização; (c) o pagamento do débito deve ser exigido antes da expedição do Alvará de Construção ou, em caso de parcelamento até a data da expedição da Carta de Habite-se.

Na prática, apresentado projeto de arquitetura perante a SEDUH/DF (1) na oportunidade da avaliação do projeto para habilitação é detectado que a atividade pretendida demandará a alteração de uso para qual incidirá a ONALT; (2) uma vez habilitado o projeto, na etapa de licenciamento da obra, fundamentalmente correspondente à entrega de documentos, projetos complementares e pagamento de taxas, o processo segue para a TERRACAP para cálculo do valor da outorga; (3) o pagamento da integralidade da ONALT ou da primeira prestação é exigido para emissão do alvará de construção; e (4) por fim, a quitação do valor é requisito para emissão da carta de habite-se da edificação.

No caso do processo em análise, o projeto de arquitetura foi habilitado e o processo aguarda o cálculo do valor da ONALT pela TERRACAP – oportunidade que será necessário realizar o cotejo dos valores recolhidos àquela empresa anteriormente – para que, uma vez retornado à SEDUH, seja emitido o alvará de construção.

Ocorre que a Decisão nº 4.457/2024, com lastro nas informações

Luiz F. Ferreira Magalhães
Advogado

(61) 982088107
luiz.magalhaes@magalhaesecosta.com.br

Cristiano Alves da Costa
Advogado

(61) 984329348
cristiano.costa@magalhaesecosta.com.br

técnicas, cai em contrariedade ao determinar a apresentação do “projeto de adequação à lei vigente, com o prévio pagamento da ONALT”, uma vez que não é legalmente viável e cabível que o pagamento da ONALT seja concomitante ao projeto de arquitetura da edificação.

Ainda, é preciso destacar que nas oportunidades em que foi instada a se manifestar acerca da outorga efetiva para alteração no imóvel, a TERRACAP vem silenciando quanto aos valores recolhidos anteriormente.

Ainda, é a sociedade empresária a unidade mais interessada na regularização, uma vez que convive diuturnamente com a expectativa de ver sua atividade paralisada em ação fiscal do DF Legal. No entanto, ainda que quisesse, o Interessado não tem a possibilidade de efetuar recolhimento de qualquer valor à título de ONALT ou cominar à TERRACAP a obrigação de realizar o acerto dos valores, por simplesmente não saber o montante devido, como se depreende mesmo da Notificação de Exigências nº 156145668/2024, na qual a SEDUH indica como única pendência o pagamento da outorga, porém sem valor:

APRESENTAR A DOCUMENTAÇÃO ABAIXO RELACIONADA MARCADA COMO
"FALTA/PENDENTE":

REFERÊNCIA SEI	DOCUMENTO EXIGIDO
FALTA ENCAMINHADO AO SETOR RESPONSÁVEL	ONALT - Preço público (ed. 4132) - VALOR R\$ _____

Portanto, há uma contrariedade no v. acórdão ora embargado: Impõe-se ao interessado o dever de impulsionar o projeto de arquitetura para regularização de sua condição – o que já foi feito – mas exige-se também a comprovação do pagamento da ONALT – o que é legalmente contraditório com a norma de regência no momento processual atual – com o acerto dos valores recolhidos anteriormente – cominação que o interessado não pode impor à TERRACAP – sem que a unidade responsável pelo cálculo seja instada a apresentá-lo.

Luiz F. Ferreira Magalhães
Advogado

(61) 982088107

luiz.magalhaes@magalhaesecosta.com.br

Cristiano Alves da Costa
Advogado

(61) 984329348

cristiano.costa@magalhaesecosta.com.br

c. OMISSÃO. INTEIRO TEOR DE DISPOSITIVO LEGAL APLICÁVEL

Em continuidade de sua manifestação, a unidade técnica indica que “*no tocante ao pleito de cálculo da ONALT sem considerar a área total do terreno, a solicitação não pode ser atendida*”, uma vez que “*o art. 17, incisos I a IV, do Decreto nº 23.776/2003 prevê o cálculo do referido preço público considerando a área total do terreno*”. Por fim, transcreve os dispositivos citados em sua integralidade.

Ainda, chega a unidade a indicar que “*o valor da outorga (VO) surge, de acordo com o art. 17 do citado normativo, da multiplicação entre a área do terreno (A) e a diferença entre os valores do metro quadrado com uso pretendido (VUP) e com uso atual (VUA). Não há, no Decreto nº 23.776/2003, qualquer menção à área construída ou à área definida em projeto arquitetônico, contrariando a seguinte afirmação do peticionante*”.

No entanto, a unidade olvidou-se de citar também o inteiro teor do artigo, especialmente **o §6º do mesmo art. 17**, que expressamente dispõe que “**nos casos abrangidos pela Lei Complementar nº 294, de 27 de junho de 2000 com a nova redação dada pela Lei Complementar nº 902 de 23 de dezembro de 2015, na fórmula aplicada à ONALT, “A” e “VUA” serão relativos à área definida pelo projeto de arquitetura, a ser utilizada para a nova atividade incluída no lote**”.

Aqui percebe-se: **A Lei Complementar 294/2000 é justamente a norma definidora do instituto da ONALT, e a Lei Complementar 902/2015 a alteração que permitiu a inclusão da atividade de posto de abastecimento de combustíveis em lotes destinados às atividades que indica**.

Perceba-se, então, que ao contrário do quanto indicado pelo corpo técnico, há sim supedâneo legal para a pretensão do interessado. Ainda a esse respeito, note-se que o Atestado de Habilitação de Projeto – Estudo Prévio nº 288/2024 indica expressamente que a aprovação da atividade de posto de abastecimento de combustíveis se dá pela ‘inserção’ de edificação com essa atividade no lote, em que já existe atividade de armazenamento e comércio:

4. DADOS DO LOTE/PROJEÇÃO E NORMA	
Área do lote/projeção	3.000,00m ² (Remembramento de 3 lotes de 1.000,00 m ² cada)
Norma específica que rege o lote/projeção	LEI COMPLEMENTAR n.º 948/2019 - LEI DE USO E OCUPAÇÃO DE SOLO DO DISTRITO FEDERAL - LUOS
Classificação do Lote quanto ao uso permitido	CSIIInd 1 (Conforme Art. 41 da LUOS: "Art. 41. É admitida a implantação da atividade de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes em lote das UOS CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3 (...)")
URB/PR do lote/projeção	PR 55/1
Indicar as tabelas, anexos ou outros instrumentos legais onde estão registrados os dados informados	ANEXOS 01,03,04 e 05 DA LUOS

O trecho destacado infelizmente não cita a integralidade do artigo, que dispõe que "é admitida a implantação da atividade de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes em lote das UOS CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3, desde que em funcionamento simultâneo com (i) supermercados; (ii) hipermercados; (iii) shopping centers, (iv) uso industrial; (v) concessionária de veículos; (vi) terminal de transporte; (vii) garagem de ônibus; (viii) clubes sociais e esportivos; e (ix) armazenamento.

A opção do legislador é óbvia: O interessado que opte por incrementar a sua atividade econômica com a inserção de edificação voltada ao comércio varejista de combustíveis, deve atender a toda a legislação urbanística aplicável e pagar a ONALT pela valorização decorrente, mas não sobre área voltada à atividade diversa.

Exemplificando, não é concebível que um shopping center que pretenda incluir um posto de combustíveis na área de estacionamento no interior de seu lote venha a pagar a ONALT calculada sob a integralidade do lote, por vezes com dimensões superiores à 10.000 metros quadrados. Portanto, a informação do corpo técnico guiou o acórdão à omissão no julgado.

d. DEMAIS CORREÇÕES PERTINENTES AO V. ACÓRDÃO.

Para além das questões acima indicadas que por si só demanda retificação

Luiz F. Ferreira Magalhães
Advogado

(61) 982088107
luiz.magalhaes@magalhaesecosta.com.br

Cristiano Alves da Costa
Advogado

(61) 984329348
cristiano.costa@magalhaesecosta.com.br

no julgado, é conveniente indicar, de forma breve, demais correção que se impõe às informações técnicas e, por conseguinte, ao v. acórdão.

Em sua manifestação, o corpo técnico relatou que foi indicado pelo interessado que os valores pagos anteriormente, caso atualizados monetariamente pelo IGPM/FGV, comportariam montante superior a dívida, opinando que "*o referido índice não se aplica aos débitos dos contribuintes junto ao Distrito Federal*". Ocorre que, por mais esdruxula que possa parecer a situação, o caso não é de dívida de interessado com o DF, mas de possível crédito de particular junto à TERRACAP.

Desse modo, entende o interessado que essa Corte de Contas pode mesmo vir a dirimir a questão da atualização dos valores, com lastro na sua jurisprudência, e o índice adotado pode mesmo vir a ser o INPC, porém não pelas razões indicadas.

IV – Do PEDIDO

Por todo o exposto, requer o Interessado que o Colendo Pleno desta Egrégia Corte de Contas conheça dos embargos ora opostos e, acolhendo-os, sane as contradições e omissão apontadas.

Brasília, 10 de dezembro de 2024

LUIZ F. FERREIRA MAGALHÃES
OAB/DF 55.586

Luiz F. Ferreira Magalhães
Advogado

(61) 982088107
luiz.magalhaes@magalhaesecosta.com.br

Cristiano Alves da Costa
Advogado

(61) 984329348
cristiano.costa@magalhaesecosta.com.br