

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**3ª ICE - Divisão de Acompanhamento**

TCDF - 3ª ICE / D.Ac. Processo: 3461/1999 Fls. 131  _____ Rubrica
--

**PROCESSO Nº 3461/99**

**INFORMAÇÃO Nº**

**ÓRGÃO DE ORIGEM: COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA -  
TERRACAP**

**ASSUNTO: Contrato**

**EMENTA: Licitação Pública realizada pela Terracap para a venda do lote “A”, da Quadra CA 04, do Centro de Atividades do Setor de Habitações Individuais Norte, para a construção do Shopping Lago Norte. Acompanhamento da ação judicial promovida pela Terracap em desfavor do Consórcio LPS – Participações e Empreendimentos – Ltda. Pelo conhecimento e continuidade do acompanhamento.**

Senhor Diretor,

Tratam os autos do acompanhamento da ação judicial promovida pela Terracap em desfavor do Consórcio LPS – Participações e Empreendimentos – Ltda, que teve por objetivo a retomada do imóvel, localizado no lote “A”, da Quadra CA – 04, do Centro de Atividades do Setor de Habitações Individuais Norte – SHI/NORTE, vendido mediante licitação pública, em 23 de fevereiro de 1989, Edital nº 02/89, cujo objetivo era a construção do Shopping do Lago Norte.

2. Em virtude da designação de fls. 6 comparecemos à TERRACAP a fim de obtermos esclarecimentos necessários para a instrução do feito.

3. Tendo em conta o comunicado de 24.11.99 publicado no Correio Braziliense pela Paulo Octávio Investimentos Imobiliários dirigimo-nos àquela Empresa e obtivemos as informações constantes do documento anexo.

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**3ª ICE - Divisão de Acompanhamento**

TCDF - 3ª ICE / D.Ac. Processo: 3461/1999 Fls. 132  _____ Rubrica
--

**I**

4. O Consórcio formado pelas empresas OK Óleos Vegetais Indústria e Comércio Ltda e Serpaul Hotéis e Turismo S/A, participou e venceu a licitação.

5. Em seguida, constituíram a empresa LPS – Participações e Empreendimentos Ltda., sociedade por quotas de responsabilidade limitada, composta por OK – Óleos Vegetais Indústria e Comércio Ltda., Paulo Otávio Investimentos Imobiliários Ltda. e Sociedade de Terraplanagem, Construção Civil e Agropecuária Ltda, todas com participação societária (fls. 21 e 49/54 do Processo nº 111.001.185/89-8)

6. Em 12 de abril de 1989, a TERRACAP firmou com a empresa LPS – Participações e Empreendimentos Ltda. a escritura de compra e venda com pacto de retrovenda, no Cartório do 1º Ofício de Notas desta Capital, Tabelionato Maurício Gomes de Lemos, às fls. 85/87 do Livro nº 1525, vendendo-lhe o imóvel denominado de lote “A”, da Quadra CA – 04, do Centro de Atividades do Setor de Habitações Individuais Norte – SHI/NORTE, devidamente registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (fls. 65/7 do Processo nº 111.001.185/89-8)

7. A alienação do imóvel foi feita pelo preço de NCz\$9.372.000,00, ficando estipulado na cláusula XI – (décima primeira) daquele instrumento que a venda seria nos termos dos artigos 1.140 e 1.142 do Código Civil, isto é, com pacto de retrovenda, ficando a TERRACAP investida da faculdade de exercer dentro de 3 (três) anos o direito de resgate do terreno, na forma do art. 1.141 e parágrafo único do C.C., caso a LPS não cumprisse a obrigação de construir no prazo de 30 (trinta) meses, a contar da assinatura da escritura, a obrigação constante da Cláusula IV do documento referido (fls. 30/1 do Processo nº 111.001.185/89-8).

8. Tendo expirado o prazo sem que a LPS cumprisse a obrigação, a TERRACAP moveu em desfavor da LPS Participações e Empreendimentos Ltda a ação de retrovenda.

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**3ª ICE - Divisão de Acompanhamento**

TCDF - 3ª ICE / D.Ac. Processo: 3461/1999 Fls. 133  _____ Rubrica
--

9. Instaurou-se em 2.4.92, na 3ª Vara de Fazenda Pública do Distrito Federal, o Processo de Conhecimento nº 5377/92, no qual a TERRACAP foi vencedora, ficando com o direito de retomar o referido imóvel, devolvendo à Ré os por ela pagos valores corrigidos monetariamente (fls. 9/14).

10. Da sentença a LPS apelou e interpôs Recurso Especial (fls. 23/30, 31/2).

11. Em 5.4.94, a TERRACAP desistiu da execução da sentença (fls. 162 do Processo nº 111.001.185/89-8).

12. A LPS Participações manifestou-se naqueles autos dizendo que não há de se falar em renúncia à execução, pois a decisão consistia numa obrigação de fazer a adjudicação em favor da Terracap, que deveria devolver o valor pago corrigido monetariamente, solicitou a expedição de alvará para levantar o valor depositado, bem como pleiteou a designação de um perito para avaliar o valor das benfeitorias existentes.

13. O juiz determinou à empresa LPS que depositasse os honorários do perito, sob pena de extinção do processo. Intimada da decisão, a Empresa abandonou a causa por mais de 30 dias, ocasionando a extinção do processo sem julgamento do mérito, com base no artigo 267, III e parágrafo 1º do CPC. Tal decisão transitou em julgado (fls. 38).

14. Houve tentativa de conciliação que restou frustrada, determinando o arquivamento dos autos, posto que a decisão do feito havia transitado em julgado (fls. 39).

15. O juiz proferiu outra decisão alegando que as partes são credoras e devedoras e que a parte devedora poderia promover a execução prevista pelo artigo 570 do CPC. Não obstante, no que se refere a parte líquida da sentença, o Juiz determinou a expedição de alvará para que a empresa LPS procedesse o levantamento da importância depositada e, no que se refere a parte ilíquida, nomeou perito para apresentar proposta de honorários (fls. 40/2).

16. Após o trânsito em julgado da sentença, a TERRACAP houve por bem não executar o julgado por entender que tal medida seria

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**3ª ICE - Divisão de Acompanhamento**

TCDF - 3ª ICE / D.Ac. Processo: 3461/1999 Fls. 134  _____ Rubrica
--

desinteressante do ponto de vista econômico e traria ônus desnecessários ao seu patrimônio.

17. Em 6.5.97, a LPS – Participações e Empreendimentos ingressou com Ação de Execução tendo por objeto receber a correção monetária dos valores por ela despendidos para a compra do imóvel, valores esses arbitrados pela mesma no montante de R\$ 23.000.000,00, não incluindo em tal cálculo a indenização das benfeitorias erigidas no local (fls. 43/5).

18. Vários bens da TERRACAP foram penhorados, e esta se utilizou de todos os expedientes processuais possíveis para reverter a situação.

19. Por fim, em seu relatório de 24.3.99, o MM Juízo da 3ª VFPDF assim pronunciou:

**“Analisando mais profundamente a natureza eficaz da sentença da ação de retrovenda, denota-se que não tem cunho condenatório, mas somente declaratório, podendo a TERRACAP renunciar a sua execução, isto é, tem natureza “executiva latu sensu”, significando que o direito ao pagamento das quantias adiantadas depende efetivamente da vontade do credor em retomar o imóvel, o que não ocorreu (arts. 569 e 794, III do CPC).**

**“Não bastasse todos estes fundamentos, o imóvel, objeto da lide não pode ensejar o enriquecimento sem causa por parte dos particulares, em detrimento ao interesse público, tendo em vista que o valor ora pleiteado é manifestamente superior ao valor venal do imóvel. Ainda assim, caberia indenização sobre o “esqueleto”, caso se entendesse a ação de retrovenda de cunho executório imediato. A TERRACAP sequer tem condições financeiras para o pagamento de seus servidores e cumprir os seus compromissos. O investimento social está estagnado. Os efeitos recaem sobre a população. Ainda que existisse formalmente título executivo, face ao princípio da moralidade pública, em detrimento da sociedade, a JUSTIÇA se sobreleva à coisa julgada. A presente execução não**

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**3ª ICE - Divisão de Acompanhamento**

TCDF - 3ª ICE / D.Ac. Processo: 3461/1999 Fls. 135  _____ Rubrica
--

**merece prosperar, pela ausência de título executivo judicial exigível e falta de pressupostos processuais”.**

20. Ademais, aquele Juízo decidiu indeferir a petição e julgar extinto o processo com fulcro no artigo 267, I e IV, c/c com os artigos 583, 584, I e 586 do Código de Processo Civil (fl. 97).

21. Em 27.3.99, a LPS resolveu apresentar uma Reclamação contra esse ato decisório do Juiz de Direito da 3ª VFPDF, não conhecida pelo Egrégio Tribunal de Justiça em 19.4.99 (fl. 98/109).

22. Em 19.4.99, a LPS interpôs recurso de Apelação Cível para o Eg. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, com o intuito de reformar o julgado (fls. 111).

23. Em 12.05.99, a TERRACAP apresentou suas contra-razões e está aguardando o julgamento do feito (fls. 112).

## **II**

24. Administrativamente, em 18.10.1999, o chefe da Divisão Jurídica da TERRACAP informou à Presidência da TERRACAP que a sentença proferida na ação de retrovenda condenou aquela Empresa a pagar a LPS tão somente a correção monetária do que foi pago pelo terreno, acrescida do valor das benfeitorias edificadas no imóvel.

25. Esclareceu que consoante cálculo fornecido pela contadoria judicial, devidamente comprovado por aquela Companhia, a correção atingia o valor de R\$ 8.343.808,89 e as benfeitorias de R\$ 4.256.648,40, apurados em 3.8.98, conforme laudo pericial (fls. 282 do Processo nº 111.001.185/89-8).

26. Com base nesses dados a Diretoria Colegiada e o Conselho de Administração resolveram autorizar a formalização de proposta à empresa LPS Participações e Empreendimentos Ltda, conforme Decisões nºs 420 e 102, de 20.10.99 e 22.10.99, respectivamente (fls. 286/7 do Processo nº 111.001.185/89-8).

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**3ª ICE - Divisão de Acompanhamento**

TCDF - 3ª ICE / D.Ac. Processo: 3461/1999 Fls. 136  _____ Rubrica
--

27. Em 09.11.99 o Diretor Comercial da TERRACAP informou que o Governo do Distrito Federal determinou a suspensão das negociações, devendo a matéria ser totalmente esgotada em juízo. Em face disso foram revogadas em 09 e 10.11.99 as Decisões acima mencionadas (fls. 289/90 do Processo nº 111.001.185/89-8).

### III

28. De outra parte, cabe assinalar que a LPS ajuizou Ação Ordinária nº 1999.01.1.024343-7/99 contra a TERRACAP, pleiteando ressarcimento do IPTU desde o exercício de 1994, sob a alegação de ter transitado em julgado em 8.12.1993 a sentença na Ação de Retrovenda nº 7554/92, feito distribuído ao MM Juízo da 3ª Vara da Fazenda Pública do Distrito Federal e Territórios (fls. 87/96).

29. A TERRACAP impugnou o valor da causa e contestou a referida ação que ainda está em curso (fls. 97).

### IV

30. A questão posta em juízo é bastante tormentosa vez que o que se busca não é o retorno de um valor histórico depositado na inicial, acrescido de correção monetária, juros, perdas e danos e benfeitorias. Valores esses que superam em muito o valor atual do terreno acrescido das benfeitorias.

31. Pelas informações colhidas no processo judicial verificamos que o Oficial de Justiça Avaliador avaliou, em 10.3.98, o referido imóvel em R\$ 3.160.000,00 (três milhões, cento e sessenta mil reais) e as benfeitorias foram avaliadas em 16.10.98 pelo Engenheiro designando pelo Juízo em R\$2.628.699,84 (dois milhões, seiscentos e vinte e oito mil, seiscentos e noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos), perfazendo o total de R\$ 5.788.699,84 (cinco milhões, setecentos e oitenta e oito mil, seiscentos e noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos) (fls. 113 a 119).

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**3ª ICE - Divisão de Acompanhamento**

TCDF - 3ª ICE / D.Ac. Processo: 3461/1999 Fls. 137  _____ Rubrica
--

32. Segundo a Gerência Financeira da TERRACAP o valor atualizado do imóvel pago pela LPS corrigido monetariamente até o dia 30.05.97 resultou no montante de R\$ 8.839.287,44 (oito milhões, oitocentos e trinta e nove mil, duzentos e oitenta e sete reais e quarenta e quatro centavos) (fls. 120/1).

33. Como se vê, não restava outra alternativa para a TERRACAP a não ser desistir da execução, como o fez.

34. A situação é por demais esdrúxula, a contadoria judicial chegou a quantia de aproximadamente R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), o Consórcio pediu R\$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais) e o terreno mais as benfeitorias segundo os cálculos do Oficial Avaliador perfazem o valor de aproximadamente R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).

35. Em razão de a questão estar sendo resolvida no âmbito do judiciário, a princípio descartada qualquer possibilidade de acordo, não há nesta fase processual nenhuma providência a ser tomada por esta Corte de Contas.

36. Feitas essas considerações, somos pelo envio dos autos ao Egrégio Plenário, sugerindo que:

- I) tome conhecimento dos documentos de fls.1 a 130 e dos estágios das Ações Judiciais nºs 20.317/97 e 24.343/97, em curso na 3ª Vara da Fazenda Pública do DF;
- II) autorize o retorno dos autos à 3ª ICE para o acompanhamento do deslinde das ações judiciais mencionadas no item anterior.

À consideração superior,

Em 14 de dezembro de 1999.

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**3ª ICE - Divisão de Acompanhamento**

TCDF - 3ª ICE / D.Ac.  
Processo: 3461/1999  
Fls. 138

\_\_\_\_\_  
Rubrica

**Sérgio Roberto Damasceno Paula    Augusto**  
**José dos Santos**

**Diretor-substituto**

**Mat: 550-9**

**DIGITALIZADO**