



INFORMAÇÃO: nº 95 /2010

PROCESSO: nº 3461/1999 (5 volumes, 1 apenso e 3 anexos)

ORIGEM: Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP.

ASSUNTO: Inspeção.

EMENTA: Licitação Pública nº 02/89, realizada pela TERRACAP, que promoveu a alienação do imóvel localizado no SHIN, Quadra CA – 04, Lote “A”, para a construção do Shopping Lago Norte. Análise do acordo celebrado entre os litigantes a fim de averiguar os benefícios obtidos pela TERRACAP. Pela ausência de prejuízo. Determinações à Jurisdicionada.

MONTANTE: Não se aplica.

Senhora Diretora,

Tratam os autos do acompanhamento da Ação de Retrovenda do imóvel¹ localizado no SHIN, Quadra CA – 04, Lote “A”, ajuizada pela TERRACAP contra a empresa LPS – Participações e Empreendimentos Ltda, bem como das Ações conexas interpostas pela referida empresa.

2. O Tribunal, por meio da Decisão nº 6.802/2007, proferida na Sessão Ordinária nº 4.140, de 11/12/2007, resolveu (fl. 638):

“(…) 2) recomendar à Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, com fulcro nos princípios que regem à Administração Pública, previstos no “caput” do art. 37 da Constituição Federal, e para assegurar a lisura e transparência no trato da coisa pública, que, doravante, os integrantes da Procuradoria Jurídica da jurisdicionada, se abstenham de atuar diretamente em processos judiciais, de interesse de pessoas ou empresas que possam gerar incompatibilidade administrativa, alertando para as sanções a serem aplicadas a empregados que, porventura, venham a causar dano aos cofres da empresa pública, nos termos dos arts. 56 e 57 da Lei Complementar nº 01/94; 3) autorizar: a) o acompanhamento do deslinde do Recurso Especial nº 885.227/DF, que tramita no Superior Tribunal de Justiça – STJ, relacionado a estes autos; b) o retorno dos autos à 3ª ICE, para as providências a seu cargo; II)

¹ Em 12 de abril de 1989, a TERRACAP firmou com a LPS – Participações e empreendimentos Ltda. a escritura de compra e venda com pacto de retrovenda registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (páginas 65 a 67 do Processo nº 111.001.185/89-8 – Anexo II ao Processo TCDF nº 3461/1999), tal contrato decorreu de licitação promovida pelo Edital TERRACAP nº 02/89, de 23.2.1989. Segundo o pacto de retrovenda a TERRACAP foi investida da faculdade de exercer dentro de 3 (três anos) o direito de resgate do terreno, no formato do Art. 1.141 e parágrafo único do Código Civil de 1916, caso a LPS não cumprisse a obrigação de construir no prazo de 30 (trinta) meses, a contar da assinatura da escritura. Expirado o prazo sem que a LPS Participações e Empreendimentos Ltda. cumprisse a referida obrigação, a TERRACAP moveu em desfavor da referida empresa a ação de Retrovenda.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO

e-DOC B0A9D4B6

Fls.: 863

Proc.: 3461/1999

Rubrica

acolhendo voto do Conselheiro RENATO RAINHA, que tem por fundamento o parecer do Ministério Público, determinar a conversão dos autos em TCE, autorizando o refazimento dos cálculos do débito, a fim de considerar, na avaliação do custo unitário do imóvel, o preço pago por terrenos com a mesma destinação próximos ao local, como, por exemplo, aqueles vendidos para a construção do Deck Norte Shopping e do Península Shopping, sem embargo de adotar como prejuízo mínimo, até agora apurado, o montante de R\$ 8.354.540,83”.

3. Houve pedido de reexame contra os termos da referida Deliberação Plenária (fls. 640/650). A Corte, por meio da Decisão nº 897/2008 (fl. 663), tomou conhecimento da peça recursal como pedido de reexame apenas no tocante ao item “I.2” da Decisão nº 6.802/2007, conferindo-lhe efeito suspensivo.

4. A unidade técnica, mediante a Informação nº 66/2008 da Divisão de Acompanhamento da 3ª ICE (fls. 668/674), procedeu ao exame do mérito do recurso, considerando-o improcedente. O Ministério Público de Contas do Distrito Federal concordou com as conclusões do órgão instrutivo, acrescentando apenas algumas informações a serem consideradas na fase processual de realização de Tomada de Contas Especial (Parecer nº 1.066/2008 – CF – fls. 697/701).

5. O Senhor Rodrigo Fernandes de Moraes Ferreira, Ex-Chefe da Procuradoria Jurídica da Terracap, formulou os pedidos de ingresso no feito como terceiro interessado e de sustentação oral (fl. 734). O pedido foi autorizado pela Decisão nº 6.051/2008 (fls. 735).

6. A Informação nº 147/2008, fls. 737/739, em 28/10/08, verificou que os pedidos formulados pelo Senhor Rodrigo Fernandes de Moraes Ferreira (fl. 735) não alteraram as conclusões da Informação nº 66/2008 e sugeriu o que segue, *in verbis*:

“7. Ante o exposto, sugerimos ao Tribunal, após a distribuição dos autos ao novo Relator, que:

I – tome conhecimento desta Informação, considerando cumprido o item II da Decisão nº 6.051/2008;

II – fixe a data da sustentação oral requerida pelo Senhor Rodrigo Fernandes de Moraes Ferreira, de acordo com o item I da Decisão nº 6.051/2008;

III – delibere sobre as sugestões constantes da Informação nº 66/2008 da Divisão de Acompanhamento da 3ª ICE (fls. 668/674); e



IV – autorize o retorno dos autos à 3ª ICE para atendimento do item II da Decisão nº 6.802/2007.”

7. A Decisão nº 7.456/08, fls. 745, autorizou a audiência do Senhor Rodrigo Fernandes de Moraes Ferreira, para no prazo de 30 dias apresentar as razões de justificativa. Por fim, o processo retornou a Inspeção para adoção das providências pertinentes.

Da Conversão dos Autos em TCE

8. O item II da Decisão TCDF nº 6.802/2007 (fl.638) determinou a conversão destes autos em TCE. Para obter elementos necessários a correção dos cálculos do débito, esta Inspeção expediu a Diligência Saneadora nº 62/2008 (fl.667).

9. Para melhor entendimento do processo, é necessário, preliminarmente, fazer uma síntese, com os elementos constantes nos autos, da **ação de retrovenda** interposta pela Terracap, destacando os seguintes pontos:

a) *Em 29/10/91, o engenheiro da Terracap Antonio José de Guimarães realizou um laudo, fls. 120 - anexo II, concluindo que a obra do shopping possui 2% do projeto concluído. O documento de fls. 125. Informou ainda que o prazo para que a empresa pudesse exercer o direito sobre o imóvel, objeto da escritura com pacto de retrovenda, expiraria em 11/04/92;*

b) *Em 01/04/92, fls. 127/132 - anexo II, a Terracap propõe ação de retrovenda contra a LPS;*

c) ***Em 2.12.1992, o Juiz de Direito, Dr. Humberto Eustaquio Martins, julgou procedente o pedido TERRACAP (fls.17/22) ficando a autora com o direito de retomar o imóvel desde que devolvesse à ré os valores pagos por ela corrigidos monetariamente e indenizasse as benfeitorias erigidas;***

d) *A LPS, em 19/02/93, fls. 134/135 - anexo II, requer que o presidente da Terracap autorize a prorrogação do prazo para a conclusão da obra pelo mínimo 6 (seis) meses. Naquela feita informou que a obra encontrava-se em estágio avançado tendo sido realizado mais de 40 % do projeto. Acrescentou que diversos fatores como a demora na aprovação do projeto de construção e concessão do alvará*



de construção, aliados a grave recessão que assolava o país, tornaram inexecutável o prazo estabelecido;

e) Em 31/03/1993, fl. 137v - anexo II, o então chefe da divisão jurídica da Terracap propõe a presidência que seja indeferida a pretensão do requerente e que aguardasse o desfecho da Ação de retrovenda. Acrescenta que a SEPRO procedeu vistoria do terreno e atribui à obra edificada no local o percentual de 12% do projeto executado;

f) A LPS recorreu da sentença do juízo de 1º grau, sendo a apelação improvida, por unanimidade, pelos Desembargadores da 1ª Turma Cível do TJDF (fls.23/30), em 21.6.1993. A LPS tentou, também, interpor Recurso Especial, mas o juízo de admissibilidade indeferiu o processamento do recurso, conforme despacho (fls.31/32) do presidente em exercício do TJDF, Des. João Carneiro de Ulhôa, de 27/10/93. Dessa forma, a decisão transitou em julgado em 08/12/93;

g) Em 19/07/93, a LPS informou, mediante ofício de fl. 142 - anexo II, que houve modificações no projeto de arquitetura do Shopping, reduzindo aproximadamente em 40% a área total de construção. Solicitou vistoria e suspensão por 180 dias da execução da retrovenda;

h) Em 28/09/93, o chefe jurídico da Terracap, fl. 155 - anexo II, considerando o estágio da obra edificada em 48%, conforme vistoria do SERPRO em 24/09/93, propôs à presidência da Terracap que fosse autorizada a suspensão da sentença por 180 dias, mediante pagamento das despesas judiciais pela LPS. O Sr. Humberto Ludovico – Presidente da Terracap, autorizou a suspensão da execução da sentença por 180 dias (fl. 155 anexo II);

i) Em 17/02/94, fl. 159 v - anexo II, O chefe da seção de contencioso informou o exaurimento do prazo da suspensão da demanda e questionou se não seria o caso de desistência do feito, tendo em vista o percentual atribuído à obra;

j) Em 25/03/94, o Sr. José Gomes Pinheiro Neto – Diretor Técnico, invocando a Resolução nº 187-CONAD, autorizou o não - exercício do direito de retrato, considerando cumprida a obrigação de construir, haja vista o contido no laudo de vistoria, desde que efetivado o pagamento de todas as custas judiciais e honorários advocatícios;

k) No dia 05/04/94, a TERRACAP solicitou a desistência da Ação de Retrovenda, no entanto, o juiz de direito, Dr. Renato Rodovalho Scussel, da 3ª Vara da Fazenda Pública do DF – VFP (fls. 166/170 - anexo II) recebeu a petição como renúncia, à vista de já existir sentença transitada em julgado. Intimada, a LPS manifestou-se contrária à renúncia e o juiz de direito, entendeu,



em 02.12.94, que uma vez adjudicado o imóvel somente mediante licitação a TERRACAP poderia vendê-lo novamente (fls.33/37).

l) O juiz supracitado determinou, ainda, à empresa LPS que depositasse os honorários do perito, sob pena de extinção do processo. Intimada da decisão, a LPS abandonou a causa por mais de 30 dias, ocasionando a extinção do processo sem julgamento de mérito (fl.38);

m) Em 27/11/96, houve audiência das partes com tentativa de conciliação infrutífera (fl.39).

n) **Já, em 09/05/97, o juiz de direito da 3ª VFP, Dr. Jansen Fialho de Almeida, proferiu decisão (fls.40/42). Asseverou que a renúncia à execução tão somente pela Terracap não tem condão de desobrigá-la ao cumprimento do título judicial, tendo em vista que as partes eram credoras e devedoras uma da outra. Ainda que não fosse, poderia o devedor valer-se da execução negativa, prevista pelo artigo 570 do CPC. Deferiu, também, a expedição de alvará para a LPS levantar o depósito inicial do valor histórico feito pela TERRACAP, quando da interposição da Ação de Retrovenda, e nomeou perito para apresentar proposta de honorários no que se referia à parte ilíquida da sentença;**

o) **Em 06/05/97, fls. 43/45, a LPS ajuizou Ação de Execução de Título Judicial, visando o recebimento de R\$ 23.044.612,05, referente à correção monetária do depósito feito pela Terracap. Pediu que o pagamento fosse feito em 24 horas a partir da citação, sob pena de penhora de bens para a satisfação integral do quantum reclamado.**

p) Em 19/07/97, o Senhor Marcio do Vale, fl. 194 - anexo II, informou acerca da Ação de Execução de Título Judicial impetrada pela LPS. Acrescentou que conseguiu efeito suspensivo em agravo de instrumento nº 8410/97, que ainda pendia de julgamento de mérito. Por fim, entendeu oportuno que seja providenciada a avaliação do lote e das benfeitorias nele edificadas, para que fosse aquilatada a conveniência administrativa de se autorizar a renúncia da ação de execução de sentença na ação de retrovenda. Acrescenta que a renúncia provocaria a extinção do feito por falta de objeto pondo fim definitivo à questão.

q) Em 23/06/97, fl. 196 - anexo II, o presidente autorizou a renúncia da ação de execução de sentença na ação de retrovenda, por conveniência de interesse público, conforme sugerido pela chefe da Divisão jurídica (fl. 195 – anexo II);

r) Em 03/06/98, fls. 203/205 - anexo II, a Terracap enviou ofícios à



sócios da LPS para convidá-los a participar de reunião com o objetivo de examinar possível acordo em relação ao empreendimento Shopping Center do Lago Norte;

s) Em 08/06/98, fls. 208/209 - anexo II, o MPDFT recusa o convite da Terracap para participar de reunião, que visava às negociações com a LPS acerca do Shopping Lago Norte;

t) Em 27/10/98, mediante memorando nº 64/98, fl. 221 - anexo II, o chefe da Divisão Jurídica - DIJUR comunica à Presidência que o STJ julgou improcedente a Ação cautelar nº 1.335-DF requerida pela Terracap. Informa ainda que, como consequência a LPS "pode requerer o desentranhamento do mandado de penhora e sair imediatamente, à cata de recursos da Companhia para penhorá-los, uma vez que a TERRACAP não dispunha, no momento, de qualquer recurso jurídico para sustar os efeitos do referido mandado de penhora que, se consumado, pode-se afirmar, criaria uma situação difícil, senão de impossível reparação, redundando em prejuízo certo para a empresa".

u) Em 04/12/98, fls. 224/227- anexo II o chefe da DIJUR reitera que a Terracap, não obstante ter sido utilizados todos os expedientes processuais possíveis, encontrava-se na iminência de ser compelida a pagar um montante de mais de R\$ 23.000.000,00 à LPS referente à correção monetária dos valores despendidos pela LPS para a compra do imóvel. Ressalta que o imóvel objeto da retrovenda encontra-se registrado em nome da LPS, estando penhorado para garantia de dívida fiscal com a Fazenda do DF, inclusive com praça marcada para o dia 07/12/98. Finalizou, sugerindo que seria oportuno que a Terracap verificasse a possibilidade de que um terceiro, ente da administração pública, procedesse à arrematação do bem, ou até ela mesma com o objetivo de acarretar a perda do objeto da ação de execução movida pela LPS contra a Companhia.

v) Em 07/12/98, fl. 228 - anexo II, o Presidente da Terracap, em respeito aos argumentos do chefe do DIJUR, requereu a anuência expressa dos demais integrantes do corpo Jurídico da Terracap, haja vista as implicações jurídico-administrativas que poderia advir da decisão sugerida;

w) A DIAF (fl. 235 – anexo II) informou que não dispunha de saldo orçamentário suficiente para arcar com a pretensão de arrematação do imóvel em hasta pública;

x) Em 05/01/99, fl. 238 – anexo II, o chefe do DIJUR asseverou que não obteve aprovação unânime de sua proposta por parte dos demais integrantes do corpo jurídico;



y) Em 02/03/99, fls. 246/246 v – anexo II, o advogado da Terracap, informa à chefe da SETEN que o cálculo atualizado emitido pela SECOP do débito da Companhia com a LPS montava em R\$ 10.201.065,59. Noticiou que a tentativa da Terracap quanto à arrematação e adjudicação do imóvel em hasta pública frustrou-se em razão da indisponibilidade financeira atinente à arrematação do imóvel praxeado. Acrescentou que a aquisição do imóvel em hasta pública não desobrigaria a Terracap de pagar os R\$ 10.201.065,59 posteriormente, ainda que em sede de possível ação de repetição de indébito proponível pela LPS. Por fim, informou que fazia necessário que fosse emitido um parecer da SESUL para dirimir a controvérsia, visto que a qualquer momento poderia chegar um mandado de penhora.

z) Em 24/03/99, Dr. Jansen Fialho de Almeida, reviu a sua decisão proferida em 09/05/97. Nesta feita, analisando a natureza da sentença de retrovenda, decidiu que não tinha cunho condenatório, mas somente declaratório, podendo a Terracap renunciar a execução;

aa) O chefe da DIJUR, em 18/10/99 (fl. 282 – anexo II) informou à presidência que a sentença proferida na ação de retrovenda, condenou a Terracap a pagar a LPS tão somente a correção monetária do que foi pago pelo terreno, mais as benfeitorias do imóvel. Acrescentou que a correção monetária fornecida pela contadoria judicial atingia o valor de R\$ 8.343.808,99 (até 18/10/99). Já o valor das benfeitorias, de acordo com o laudo pericial apurado em 03/08/98, atingia o montante de R\$ 4.256.648,40.

bb) Em 19/10/99, fls. 284/285 – anexo II, o Diretor Comercial submeteu à Diretoria Colegiada, bem como ao Conselho de Administração autorização para formalizar proposta à empresa LPS, ofertando a importância de R\$ 13.000.000,00 referente à correção monetária do valor pago pela mencionada empresa na aquisição do Lote “A” do CA 04. A Diretoria Colegiada, bem como o Conselho de Administração autorizaram a formulação da proposta à LPS fls. 286/287 – anexo II;

cc) Em 09/11/99 e 10/11/99 os órgãos colegiados revogaram a autorização (fls. 286/287 – anexo II), em virtude de decisão do Governo do Distrito Federal, que considerou a ausência de prioridade para a solução do problema, determinando a suspensão de negociações e a necessidade de esgotar a matéria em juízo, fls. 289/290 – anexo II;

dd) Em 15.3.07, a juíza de direito da 3ª VFP, Dr^a. Luciana Pessoa Ramos homologou acordo celebrado entre a TERRACAP e a LPS



(fls. 429 e 433) que será discutido nestes autos. Ocorreu, também, o trânsito em julgado do mesmo, tendo em vista que as partes renunciaram ao direito de recorrer (fl.436).

10. Em relação à **ação de Execução** promovida pela LPS contra a Terracap, destacamos que após vários recursos das partes² (Instrução nº 140/2007, fls. 555/556) a ação transitou em julgado, em 06/06/2006, nos autos do Recurso Especial nº 288.118 – DF (fls.161/162).

11. Naquela feita, firmou-se o entendimento que a retomada definitiva do imóvel localizado no SHIN, Quadra CA – 04, Lote “A”, ao patrimônio da TERRACAP dependeria de iniciativa da própria jurisdicionada. Foi decidido que se não fosse do interesse da TERRACAP levar adiante a execução, ela não poderia ser constrangida pela ré, uma vez que não se constituiu título executivo algum a favor da vencida que pudesse ser executado independentemente da execução em favor da autora. Nesse sentido, manifestou-se o Relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar³, em seu voto nos

² a) Em 06/05/97, fls. 43/45, a LPS ajuizou Ação de Execução de Título Judicial, visando o recebimento de R\$ 23.044.612,05, referente à correção monetária do depósito feito pela Terracap. Pediu que o pagamento fosse feito em 24 horas a partir da citação, sob pena de penhora de bens para a satisfação integral do quantum reclamado;

b) Em 19/07/97, o Senhor Marcio do Vale, fl. 194, informou acerca da Ação de Execução de Título Judicial impetrada pela LPS. Acrescentou que conseguiu efeito suspensivo em agravo de instrumento nº 8410/97, que ainda pendia de julgamento de mérito. Por fim, entendeu oportuno que seja providenciado a avaliação do lote e das benfeitorias nele edificadas, para que seja aquilatada a conveniência administrativa de se autorizar a renúncia da ação de execução de sentença na ação de retrovenda. Acrescenta que a renúncia provocará a extinção do feito por falta de objeto pondo fim definitivo a questão.

c) a TERRACAP nomeou bens a penhora (fls. 46/47), embargou (fls. 48/65) e interpôs o Agravo de Instrumento nº 8.410/1997 contra a decisão interlocutória de pagar ou nomear bens a penhora, que foi improvido pela 5ª Turma Cível do TJDF (22/09/97, fls.68/80). Em oposição ao resultado do julgamento desse Agravo, a TERRACAP interpôs junto ao Superior Tribunal de Justiça – STJ, o Recurso Especial nº 288.118-DF;

d) Em 24.3.1999, o Juiz de Direito, Dr. Jansen Fialho de Almeida da 3ª VFP, indeferiu a petição inicial da LPS (fls. 81/86) e julgou o processo extinto por ausência de pressupostos processuais e por entender que a LPS não era detentora de título executivo judicial exigível;

e) Da decisão do juízo de 1ª instância a LPS apelou para o egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios TJDF (em 19/04/99, fl.111), sendo a apelação julgada prejudicada (fl.447), em face da Decisão do STJ nos autos do Recurso Especial nº 288.118-DF (em 24/04/2001, fls.161/173);

f) O STJ no julgamento do Recurso Especial citado acima conheceu do pedido da TERRACAP, nos termos do Art. 618, I do Código de Processo Civil, e julgou, por unanimidade, extinto o processo de execução. Dessa decisão a LPS interpôs embargos de declaração e, posteriormente, embargos de divergência ambos rejeitados pelo STJ (fls. 453 e 515/517). Com relação aos embargos de divergência a LPS entrou com embargos de declaração, impugnação e agravo regimental, todos, também, negados pelo STJ (fls. 518/526, 527/528 e 457), tendo o Acórdão que decidiu o Agravo Regimental transitado em julgado em 6.2.06 (fl.459).

³ “A Terracap promoveu ação de retrovenda e depositou valor histórico do preço. Vencedora na demanda, não tem agora interesse em prosseguir na execução, pois está sujeita a pagar à empresa que descumpriu a obrigação de edificar e deixou abandonada uma estrutura de cimento armado, quantia arbitrada pela adquirente em valor superior a R\$ 23.000.000,00.

Trata-se de saber se a sentença de procedência da ação de retrovenda constitui título executivo em favor da ré, vencida na demanda. Acredito que não. A sentença é um título executivo constituído em favor do credor, que no caso é a Terracap, a qual teve reconhecido o direito de retomar a propriedade do imóvel e restituir os valores recebidos. **Porém, se não for de seu interesse levar adiante essa execução, não poderá ser a tanto constrangida pela ré em processo de execução, simplesmente porque não se constituiu título executivo algum a favor da vencida que possa ser executado independentemente da execução em favor da autora. Na verdade, o enunciado sobre a devolução do preço**



autos do Recurso Especial nº 288.118 – DF (fls.161/162), sendo acompanhado por unanimidade, fls. 160.

12. Por fim, o eminente relator manifestou-se no sentido que a indefinição no destino do bem poderia ser possível causa de eventual prejuízo à parte interessada, dano que deveria ser cotejado com o decorrente inadimplemento do contrato.

13. A LPS ajuizou, em 27.04.99, a Ação Ordinária nº 1999.01.1.024343-7 (fls.87/96) contra a TERRACAP⁴, pleiteando ressarcimento do IPTU desde o exercício de 1994, por ter transitado em julgado a ação de retrovenda em 08/12/93, bem como, pleiteou o pagamento de lucros cessantes, tendo como base de cálculo o valor a ser objeto de restituição⁵ definido na referida ação de retrovenda, a partir da supracitada data. Essa ação de ressarcimento desenrolou-se da seguinte forma:

a) na 1ª Instância o juiz de direito da 3ª VFP, Dr. Waldir Leoncio Junior, em 07.12.01, julgou improcedentes os pedidos feitos pela autora em sua petição inicial⁶ (fls.463/466);

b) ante a citada improcedência, a LPS apelou, tendo a 2ª Turma cível do TJDF (fls.483/493) dado provimento parcial unânime, no sentido de reformar a sentença de 1º grau, condenando a TERRACAP a ressarcir os débitos de IPTU e determinando que o imposto passasse a ser lançado em nome da ré. Quanto à questão dos lucros cessantes⁷,

parcialmente pago é conjunto, não alternativo, que deve ser lido com a decisão sobre o retorno do imóvel ao patrimônio da vencedora. Se a autora da ação não exerce esse direito, não se dá a execução do segundo. É preciso ponderar as peculiares condições a que chegou o negócio, que poderá resultar em grave dano ao interesse público.

A indefinição do destino do bem é possível causa de eventual prejuízo à parte interessada, dano que deverá ser cotejado com o decorrente do inadimplemento do contrato. Porém, o interesse da recorrida, resultante do contrato que inadimpliu, não se expressa como título executável isoladamente, em oposição ao manifesto interesse da credora, vencedora da demanda" (grifo nosso)".

⁴ Além de contestar, a TERRACAP impugnou o valor da causa que, posteriormente, foi objeto do Agravo de Instrumento nº 2002.00.2.002687-4 e de interposição de Recurso Especial e Extraordinário. Esse último recurso foi reprovado no juízo de admissibilidade (fls. 479/482), com trânsito em julgado em 22.3.04.

⁵ A base de cálculo seria o valor pago atualizado monetariamente acrescido da indenização pelas benfeitorias realizadas.

⁶ Cabe ressaltar o seguinte excerto contido na parte decisória da sentença de 1º grau (fl.465):

"Assim, considero que a autoria partiu de falsa premissa, da qual chegou a conclusão equivocada, tanto quanto à pretensão de não pagar IPTU, quanto aos direitos de indenização por benfeitorias, os quais seriam devidos, apenas se se consumasse a adjudicação pela TERRACAP; do contrário, as benfeitorias constituem investimentos da proprietária (autora) sobre o imóvel.

Por fim, considero indevida indenização por lucros cessantes, porque a autora contribuiu para os prejuízos, os quais poderia evitar de dois modos: a) construindo conforme o contrato, no prazo, evitando a ação de retrovenda; e b) não ajuizando a execução contra a TERRACAP com base em título inexistente. Além disso, não constitui ato ilícito o praticado no exercício regular de um direito (CC, art.160, I), qual seja, na espécie, o manejo da ação de retrato pela TERRACAP".

⁷ A ementa do Acórdão (fls.483) proferido pela 2ª Turma Cível do TJDF, em relação à essa questão foi a seguinte:



ficou mantida a sentença do juiz de direito da 3ª VFP.

c) da decisão de 2ª instância do TJDFT a TERRACAP⁸ interpôs Recurso Especial ao STJ e, a LPS, por sua vez, interpôs Recurso Especial Adesivo;

d) o Recurso Especial Adesivo da LPS, que tangia aos lucros cessantes, foi reprovado no juízo de admissibilidade (fls. 504/505);

f) quanto ao Recurso Especial⁹ interposto pela TERRACAP (Resp. 885227/DF) foi admitido e improvido fls. 817/818, mantendo a decisão da primeira instância de considerar indevida a ação de lucros cessantes e condenando à TERRACAP a ressarcir os débitos de IPTU.

14. Diante do exposto, cabe a esta Corte tomar conhecimento do resultado do Recurso Especial nº 885227/DF, fls. 817/818v, haja vista o não provimento do Recurso Especial que manteve a decisão da primeira instância de considerar indevida a ação de lucros cessantes e condenar à TERRACAP à ressarcir os débitos de IPTU.

15. Cabe ressaltar que a questão principal a ser examinada neste momento processual (Tomada de Contas Especial – TCE) diz respeito ao acordo celebrado entre a Terracap e o Consórcio LPS, cujos termos merecem ser examinados cuidadosamente para verificar se a Terracap não foi prejudicada na avença, bem como se na época da conversão dos autos em TCE (Decisão TCDF nº 6.802/07) foram observados os seus pressupostos.

16. Destacamos que na época da Decisão nº 6.802/07 (11/12/2007) tinha vigência a Emenda Regimental nº 04¹⁰, de 09/12/99. A referida norma tem como pré-

⁸ Com o trânsito em julgado da sentença de retrovenda, é proprietário do bem imóvel o vencedor da demanda e, portanto, contribuinte dos tributos, independentemente de não ter providenciado logo o registro da carta de adjudicação no Registro Imobiliário.

2. A demora no pagamento de correção monetária, como complementação do depósito inicial do preço e dos melhoramentos no imóvel, não sujeita o vendedor a indenizar o comprador, se não comprovada a existência dos danos e a culpa do vendedor.

3. Considera-se o exercício regular do direito a discussão judicial da quantia a ser devolvida, com a utilização de meios que a lei processual coloca à disposição das partes.

4. Recurso provido parcialmente".

⁸ Dessa decisão a TERRACAP, também, interpôs embargos de declaração junto ao TJDFT, tendo sido negado o provimento por unanimidade.

⁹ Essa é a única demanda judicial em curso após o Acordo judicial celebrado entre TERRACAP e a LPS nos autos da ação de retrovenda, estando prevista no mesmo

¹⁰ "Art. 1º O § 4º do art. 2º da Emenda Regimental nº 1, de 2 de julho de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º (...) § 4º No exercício da fiscalização de que tratam os arts. 111 a 129 do Regimento Interno, no que couber, se



requisitos intrínsecos para a conversão dos atos em TCE a necessidade de apontar a conduta do agente (dolosa ou culposa), os responsáveis, o nexos causal, o valor do prejuízo, com o intuito de caracterizar o dano ao erário. Contudo, a Informação nº 140/07, fls. 552/580, considerou que o Acordo celebrado entre a TERRACAP e a LPS, nos autos da ação de retrovenda, não trouxe prejuízos à jurisdicionada.

17. Em 13/03/08, o Tribunal, mediante Decisão nº 897/08, fl. 663, não conheceu do recurso na parte relativa ao item II da Decisão nº 6.802/2007 (uma vez que pelo RITCDF, não cabe recurso da Decisão que converte os autos em TCE), autorizando o aproveitamento do recurso e do parecer técnico (fls. 640/650) que o acompanha como elemento de defesa a ser avaliado posteriormente.

18. Nesta feita, procederemos à análise do acordo, com o intuito de reexaminá-lo, em razão do fato de não ter sido apontado nestes autos, os responsáveis, o nexos causal, bem como o valor total do prejuízo. Também procederemos a análise da documentação constante nas fls. 640/650, da resposta da Diligência Saneadora nº 62/2008, bem como nova avaliação do imóvel localizado no SHIN, Quadra CA – 04, Lote “A”, utilizando o Modelo de Regressão Múltipla, bem como os parâmetros determinados por esta Corte de Contas.

19. Consultando o teor do acordo, em 15/03/07, fls. 247/250 e 433, verifica-se que, em síntese, a Terracap renunciou ao direito de executar a sentença de retrovenda e incorporar o terreno ao seu patrimônio e, em contrapartida, o Consórcio LPS ficou com o terreno, nas condições que se encontrava, renunciando ao direito de receber indenização, a qualquer título, inclusive por lucros cessantes e benfeitorias erigidas no local.

configurada a ocorrência de desfalque, desvio de bens ou outra irregularidade de que resulte dano ao Erário, o Tribunal:
a) *determinará a audiência do responsável para, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, apresentar razões de justificativa;*
b) *não elidido o fundamento da impugnação e identificado o valor do dano, ordenará a conversão do processo em tomada de contas especial.*

Art. 2º Esta Emenda Regimental entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.



20. O Consórcio comprometeu-se, além disso, a antecipar o pagamento do IPTU e da TLP do imóvel, referente ao período de 1994 a 2006, ficando a Terracap, no futuro, obrigada a pagar os valores efetivamente gastos, caso perdesse a ação judicial intentada para definir a obrigação pelo pagamento do imposto. Comprometeu-se, ainda, a demolir totalmente as acessões existentes e a realizar novo empreendimento no prazo de 36 meses a contar da homologação do acordo, bem como a restituir à Empresa Pública o depósito do valor histórico do imóvel no montante atualizado de R\$ 211.740,00.

21. A Informação nº 140/2007, fls. 552/581, examinou o acordo celebrado entre as partes sob duas abordagens diferentes, uma objetiva e outra subjetiva, a fim de verificar se o negócio foi vantajoso para o Distrito Federal.

22. Sob o aspecto objetivo, concluiu que o negócio não foi vantajoso para a Empresa Pública distrital, pois teria deixado de ganhar R\$ 8.355.000,00¹¹, resultado da diferença entre o valor que deveria ser ressarcido ao Consórcio LPS pela Terracap (R\$ 33.960.459,17) e o preço atual de mercado do terreno (R\$ 42.315.000,00).

23. O preço atual de mercado do terreno, por sua vez, foi obtido pelo Modelo de Regressão Múltipla, utilizando-se os dados da Terracap, após a eliminação das distorções. Excluíram-se os dados referentes a imóveis situados em Taguatinga e Ceilândia, cujo custo é inferior aos de Brasília.

¹¹ O resultado do exame está disposto na Tabela de fl. 567, reproduzida a seguir para a melhor visualização dos valores e da diferença a favor do Consórcio.

Valor de Mercado atual do Terreno, item II.1.5.	Valores devidos à LPS Empreendimentos e Participações Ltda.		Diferença.
R\$ 42.315.000,00	II.1.1 – Valor atualizado pago pela LPS.	R\$ 25.778.006,22	R\$ 8.354.540,83*
	II.1.2 – Valor atualizado das benfeitorias realizada pela LPS.	R\$ 7.832.452,95	
	II.1.3 – Custo da Implantação e Limpeza do Terreno.	R\$ 350.000,00	
	Total:	R\$ 33.960.459,17	

*Valor considerado por essa informação após arredondamento para o milhar superior mais próximo.



24. Levando em consideração aspectos subjetivos, a Unidade Técnica complementou a análise e concluiu que o negócio, ao final, foi vantajoso para a Empresa Pública e não trouxe prejuízo para o erário. Teria eliminado um elevado risco de dano ao patrimônio público que decorreria de eventual pagamento de juros remuneratórios desde o trânsito em julgado da ação de retrovenda movida pela Terracap, em 08/12/93. O dever de indenizar¹² decorreria da retenção do capital do Consórcio pela Terracap, ao deixar de executar desde aquela época o título judicial para reaver o terreno.

25. Além disso, considerou que o acordo viria a possibilitar a construção imediata do Shopping Center no local sem necessidade de aguardar o deslinde de nova demanda judicial. A obra traria benefícios para a comunidade local do Lago Norte e adjacências, bem como eliminaria os riscos à segurança da comunidade em virtude da obra inacabada e anteciparia a geração de empregos e recolhimento de tributos para o DF. Logo, a Informação nº 140/07, fls. 552/580, considerou que o Acordo celebrado entre a TERRACAP e a LPS, nos autos da ação de retrovenda, não trouxe prejuízos à jurisdicionada, conseqüentemente não apontou responsáveis.

26. Entretanto, o item II da Decisão TCDF nº 6.802/2007, tendo por fundamento o Parecer nº 1210/2007-DA, fls. 585/596, determinou *“a conversão destes autos em TCE, autorizando o refazimento dos cálculos do débito, a fim de considerar, na avaliação do custo unitário do imóvel, o preço pago por terrenos com a mesma destinação próximos ao local, (...) sem embargo de adotar como prejuízo mínimo, até agora apurado, o montante de R\$ 8.354.540,83”*.

27. O MPjTCDF ao analisar os aspectos objetivos da Informação nº 140/07, fls. 552/580, entendeu que o resultado alcançado pela Unidade Técnica foi

¹² Para exemplificar essa questão, elaborou três cenários distintos de remuneração de capital, que poderiam incidir sobre o valor atualizado pago pela LPS à TERRACAP, no caso de decisão desfavorável à jurisdicionada em uma futura demanda judicial. Para o primeiro cenário a TERRACAP teria um prejuízo de R\$ 28.167.499,73, em relação ao valor considerado de mercado para o terreno de R\$ 42.315.000,00. Já no segundo cenário, o prejuízo seria de R\$ 11.732.104,42 e no terceiro cenário, o prejuízo seria da ordem de R\$ 29.728.212,50.



muito favorável ao Consorcio LPS. O Corpo Técnico considerou um Custo Unitário de R\$ 522,61 (R\$/m²) para o Terreno, enquanto o órgão Ministerial comparou com outros bens listados em licitações públicas apurando preço médio unitário de R\$700,44¹³ (R\$/m²).

28. Nesse sentido, o Órgão Ministerial entendeu que os cálculos deveriam ser refeitos¹⁴ a fim de considerar na avaliação do custo do imóvel o preço pago por terrenos com a mesma destinação próximos ao local, como, por exemplo, o dos terrenos vendidos para a construção do Deck Norte Shopping e do Península Shopping.

29. Ao analisar os aspectos subjetivos, o MPJTCDF entendeu que na ação de retrovenda vencida pela Terracap não haveria qualquer disposição acerca de prazo ou limite para o exercício de direito, não havendo portanto mora. Por fim concluiu, *in verbis*:

“Portanto, não há motivo para acolher a conclusão da análise subjetiva feita pela Unidade Técnica. Houve, sim, prejuízo para a Terracap, conforme o resultado da análise que levou em conta aspectos objetivos. As demais suposições são apenas

¹³ Para os bens listados na tabela a seguir, objeto de licitações públicas conforme indicado, apurou-se preço médio unitário de R\$700,44.

Localização	Preço de Venda (R\$)	Área (m ²)	Preço Unitário (R\$/m ²)
Lote 1	29.350.000,00	46.829,38	626,74
Lote 2	22.100.000,00	32.500,00	680,00
Lote 3	4.500.000,00	5.663,40	794,58
Preço Médio Unitário (R\$/m ²)			700,44

Lote 1 – Setor Terminal Norte, lote “J”, 46.829,38m², avaliado em 10.1.2006, em R\$19.000.000,00. Vendido na Licitação nº 001/2006 por R\$29.350.000,00 (DODF nº17, de 23.1.2006, fl. 582);

Lote 2 – Setor de Áreas Isoladas Noroeste, lote “H”, 32.500,00m², avaliado em R\$22.000.000,00. Vendido na Licitação nº 12/2006 por R\$22.100.000,00 (DODF nº 177, de 14.9.2006, fl. 583);

Lote 3 – Setor de Múltiplas Atividades Sul lote 1, 5.663,40m², avaliado em R\$4.500.000,00. Vendido na Licitação nº 007/2005 por R\$4.500.000,00 (DODF nº 141, de 27.7.2005, fl. 584).

¹⁴ O MPJTCDF asseverou que consta da instrução que o Grupo IGUATEMI pagou por 64% do terreno o preço de 32 milhões de reais. Neste caso, o preço unitário pago correspondeu a R\$ 617,52. Considerando este preço unitário, o valor total do imóvel seria de R\$50.000.000,00, bem acima do preço de avaliação da Unidade Técnica. As comparações permitem afirmar que o custo do m² adotado pela Unidade Técnica, não obstante reconhecer a excelência do trabalho e obediência aos critérios técnicos aceitáveis, não retrata o real valor de mercado do terreno, na medida em que há casos de venda de imóveis com valores bastante superiores. Resta saber se, à época do acordo, seria razoável o preço pago pelo Grupo IGUATEMI e se era possível à Terracap aferi-lo por meio de avaliação.



inferências, cuja análise demandaria exame mais aprofundado, inclusive para avaliar o dano causado ao Distrito Federal decorrente do inadimplemento do contrato de compra e venda.” (grifo nosso)

30. Em relação à conversão dos autos em TCE adotando como prejuízo mínimo o montante de R\$ 8.354.540,83, cabe tecer algumas considerações. Preliminarmente, analisaremos a peça recursal de fls. 640/650, como elemento de defesa, em atendimento ao disposto no item II da Decisão¹⁵ nº 6.802/07.

31. Assim sendo, para maior objetividade da Instrução, as justificativas serão expostas, em seus aspectos essenciais, e a seguir analisadas em conjunto.

32. Inicialmente, a Terracap alega em seu recurso, subscrito por seu Chefe da procuradoria jurídica, que a iniciativa de entabular o acordo se deu em consonância com o interesse público e como forma de dar fim a um litígio que se arrastava há cerca de 15 (quinze) anos. Para isso foram consultadas a Procuradoria Geral do Distrito Federal e o Ministério Público do DF, que opinaram por não haver qualquer óbice legal à celebração do acordo, até mesmo porque este não envolveria o dispêndio de qualquer valor, mantendo a situação jurídica anterior, ou seja, o bem em nome da LPS Empreendimentos e Participações Ltda.

33. Destacou que o imbróglio teve início ainda na década de noventa, quando a Companhia já ciente dos significativos prejuízos que adviriam com o pagamento da indenização, recusou-se a executar a sentença judicial.

34. Argumentou que embora reconhecesse a qualidade do trabalho produzido pelo corpo técnico, este elaborou em erro ao adotar, sem maiores justificativas, o valor de R\$ 42.314.592,41, ou seja, o valor máximo encontrado após reproduzir o modelo de Regressão Múltipla empregado pela Terracap para aferição

¹⁵ Decisão nº 897/08, *in verbis*: “O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, decidiu: (...) II - à vista do disposto no artigo 188, §§ 4º e 5º, do Regimento Interno deste Tribunal, com a redação dada pela Emenda Regimental nº 22, não conhecer desse recurso na parte relativa ao item II da Decisão nº 6.802/2007, autorizando o aproveitamento do recurso e do parecer técnico que o acompanha como elemento de defesa a ser avaliado no momento processual oportuno; I



do valor de mercado do imóvel.

35. Acrescentou que a norma técnica¹⁶ pertinente restringe o campo de arbítrio do avaliador em 15% em torno do estimador central. Entretanto o valor sugerido pela 3ª ICE de R\$ 42.314.592,41 alcança mais de 30 % do valor de R\$ 32.400.082,85 (valor médio para o terreno¹⁷).

36. Quanto às críticas a destinação e localização dos elementos adotados na comparação, informa que essas variáveis foram devidamente ponderadas no modelo estatístico por meio de qualificação de dados, denominados variáveis dicotômicas¹⁸.

37. Asseverou que a comparação se deu com subgrupo de terrenos destinados a atividade comercial e com localização estratégica no contexto urbano do Plano piloto, diferente da ilação constante no relatório. Informa que a amostragem comparativa adotada é composta por dados que atualmente comportam atividades eminentemente comerciais e de grande porte do tipo:

- Setor Terminal Norte, Lote J – Asa Norte (**Carrefour**);
- Setor de Área Isoladas Noroeste, Lote H-Asa Norte (**Rede Atacadão – Extra**);

¹⁶ NBR 14653- Norma Brasileira de Avaliações de Bens, anexo “A”, item A.5 Campo de Arbítrio – “O campo de arbítrio corresponde a semi-amplitude de 15% em torno da estima pontual adotada. Caso não seja adotada a estimativa pontual, o engenheiro de avaliações deve justificar sua escolha”

¹⁷

Valores da Moda para 80% de Certeza:	Custo Unitário R\$/m ²	Área de Cálculo (base) m ²	Valor R\$
Valor mínimo para o terreno avaliado:	306,41	80.967,82	24.809.349,73
Valor médio para o terreno:	400,16	80.967,82	32.400.082,85
Valor máximo para o terreno	522,61	80.967,82	42.314.592,41

* Obs: Foi reproduzido pelo Corpo Técnico o Modelo de Regressão Múltipla empregado pela TERRACAP com a exclusão dos dados de Taguatinga e Ceilândia

¹⁸ No caso em comento adotou-se duas variáveis categóricas. A de uso e a de local. A de uso: no caso de terrenos predominantemente comerciais foram classificados como 1 (um) e aqueles com destinação institucional, clubes, serviços de utilidade pública como 0 (zero). Local: no caso de terrenos localizados no plano piloto, mercado diferenciado, foram classificados como 1 (um) e os sites nas demais regiões administrativas como 0 (zero).



- EQ/N EQ 404/405 Supermercado (**Rede Pão de Açúcar**);
- Águas Claras, Avenida Castanheiras, Lote nº 3350 (**Shopping Center Vive La Vie**);
- SHL/Norte Lote 5- Brasília/DF (**Centro Clínico**).

38. Acrescenta que os terrenos destinados a centros comerciais, além dos aspectos urbanísticos de sua concepção, apresentam peculiaridades inerentes ao próprio empreendimento que as diferenciam das demais atividades comerciais. Todavia, faz parte da amostragem dados privilegiados, muitos, atualmente, comportando empreendimentos de grande porte com localização estratégica.

39. Concluiu, portanto que não merece guarida o argumento lançado pelo MPJTDF de que haveria necessidade de considerar na avaliação do custo do imóvel os terrenos vendidos para a construção do Deck Norte Shopping e do Península Shopping, uma vez que a equipe de avaliação da Terracap cuidou de levar em consideração esses aspectos.

40. O recorrente afirma que o MPJTDF equivocou-se ao entender que estava definitivamente encerrada a discussão acerca dos lucros cessantes pretendidos pela LPS (em razão da negativa da Terracap em executar a sentença judicial), uma vez que havia a possibilidade de ajuizar outra demanda. Alega que na ação que estava em curso no STJ, não foi demonstrado o prejuízo alegado, pois o pedido de indenização foi feito com base no valor atualizado do que deveria ser devolvido pela compra do imóvel.

41. Propugna que ainda que não admitisse a tese dos lucros cessantes, o STJ já definiu o entendimento de que os juros moratórios são devidos independentemente de expressa previsão no título judicial, como se extrai do RESP nº 722.475/AM, o que, se levando em consideração, levaria a dívida a patamares superiores a setenta milhões de reais, como também apontou a Unidade Técnica.

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO

e-DOC B0A9D4B6

Fls.: 879

Proc.: 3461/1999

Rubrica

42. A Informação nº 140/07, ao reproduzir o Modelo de Regressão Múltipla empregado pela Terracap, adotou o valor máximo do terreno de R\$ 42.314.592,41, alcançando mais de 30 % do valor de R\$ 32.400.082,85 (valor médio para o terreno). Portanto, neste ponto, procedem as críticas do recorrente, uma vez que segundo a NBR 14653- anexo "A", item A.5 não se pode extrapolar a semi-amplitude de 15% em torno do estimador central.

43. Logo, considerando a amplitude máxima permitida, o valor máximo para o terreno de R\$ 42.315.000,00 e mantendo-se as outras variáveis definidas pela Informação nº 140/07, a diferença cairia de R\$ 8.354.540,83 para R\$ 3.299.636,10. Se considerarmos o valor médio para o terreno de R\$ 32.400.082,85, conforme entende a recorrente (fls. 642), a transação seria vantajosa para a Terracap no montante de R\$ 1.560.376,32. Já, considerando o valor da avaliação da Terracap, a vantagem da transação seria no montante de R\$ 4.810.459,17. Essas comparações serão demonstradas no quadro abaixo:

Valor de Mercado do Terreno (Vt)	Valor Unitário do Terreno (VU)	Valores devidos à LPS Empreendimentos e Participações Ltda. (VD)		Diferença. (VT-VU)
R\$ 42.315.000,00 (Valor de Mercado do Terreno, considerando pela Informação nº 140/2007, fls. 552/581).	522,61 (R/m²)	II.1.1 – Valor atualizado pago pela LPS.	R\$ 25.778.006,22	R\$ 8.354.540,83*
		II.1.2 – Valor atualizado das benfeitorias realizada pela LPS ¹⁹ .	R\$ 7.832.452,95	
		II.1.3 – Custo da Imploração e Limpeza do Terreno.	R\$ 350.000,00	
		Total:	R\$ 33.960.459,17	

¹⁹ A informação nº 140/07, fls. 561/562, informa, o que segue, in verbis: "No que tange a esse item a TERRACAP forneceu três valores corrigidos (fl.189) para data de 19.6.07 que decorrem das atualizações¹ de laudos realizados na ação de execução intentada pela LPS. O primeiro corresponde à atualização do laudo ofertado pelo perito nomeado pelo juízo da 3ª Vara da Fazenda Pública do Distrito Federal no valor de R\$ 7.832.452,95² (sete milhões, oitocentos e trinta e dois mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e noventa e cinco centavos). O segundo valor, produzido pelo assistente técnico da TERRACAP, é de R\$ 4.871.736,38³ (quatro milhões, oitocentos e setenta e um mil, setecentos e trinta e seis reais e trinta e oito centavos). E o terceiro, produzido pelo assistente técnico da LPS, corresponde a R\$ 15.530.526,84⁴ (quinze milhões, quinhentos e trinta mil, quinhentos e vinte e seis reais e oitenta e quatro centavos). Nesse caso, considerou-se como valor adequado, para efeitos de comparação, o valor arbitrado pelo perito do juízo, R\$ 7.832.452,95, considerando que, pelo critério da razoabilidade, o juiz tenderia a adotar um valor próximo ao arbitrado pela perícia judicial."

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO

e-DOC B0A9D4B6

Fls.: 880

Proc.: 3461/1999

Rubrica

R\$ 37.260.095,28 (Valor de Mercado do Terreno, considerando amplitude máxima de 15%/valor máximo para o terreno)	460,18 (R/m ²)	Total:	R\$ 33.960.459,17	R\$ 3.299.636,10
R\$ 32.400.082,85 (Valor de Mercado do Terreno, considerando valor médio para o terreno)	400,16 (R/m ²)	Total:	R\$ 33.960.459,17	R\$ 1.560.376,32
R\$ 29.150.000,00 (Valor de Mercado do Terreno, considerando a avaliação da Terracap).	360,02 (R/m ²)	Total:	R\$ 33.960.459,17	R\$ 4.810.459,17

44. Quanto às críticas relacionadas a destinação e localização dos elementos adotados na comparação, entendemos que não deve prosperar. Não obstante o Sistema adotado pela Terracap ponderar as variáveis categóricas de uso e local, é oportuno enfatizar que a NBR 14653, em seu item 8.2.1, recomenda que no planejamento de pesquisa, os elementos comparativos devem, tanto quanto possível, assemelharem-se ao objeto da avaliação.

45. Portanto, faz-se necessário realizar nova avaliação do terreno, reproduzindo o modelo de regressão múltipla da Terracap e levando em consideração os parâmetros propostos pelo item II da Decisão TCDF nº 6.802/2007 (fl.638).

46. Em 21/05/2008, fl. 685, a TERRACAP enviou o Ofício nº 039/2008-AUDIT, encaminhando as fichas cadastrais dos imóveis do Deck Norte Shopping (SHIN, Quadra Ca 01, Lote A) e do Península Shopping (Lote"B"SHIN, Quadra Ca 01, Lote B), fls. 687/688. Quanto ao valor dos imóveis supracitados foi solicitado uma prorrogação de prazo de 30 dias.

47. Em 02/06/2008, fls. 692/695, a TERRACAP, mediante o Ofício nº 053/2008-AUDIT, informou o que segue, in verbis:

"Inobstante as distorções que tal comparação pode redundar, haja vista se tratar de terrenos com diferentes configurações, a saber: usos permitidos, potencial construtivo, taxa de ocupação, entre outras; esta empresa pública dispõe em seu



banco de dados do valor pelo qual foi alienado o Lote "B", centro de atividades 01-Lago Norte, Edital nº 04/1995, item I, realizado em 22/02/1995, cujo valor de venda correspondeu a R\$ 2.379.000,00 (Dois milhões, trezentos e setenta e nove mil reais).

Em relação a o Lote "A", centro de atividades 01- Lago Norte, cumpre-nos notificar que este foi objeto de dação em pagamento em desapropriação, cuja beneficiária foi a empresa "SÒ FRANGO ALIMENTOS LTDA". Deixamos de informar o valor dacionado, já que tal procedimento pode não refletir o valor de mercado, além das questões legais acerca dos atos administrativos à época, ainda em fase de discussão pelos Órgãos Fiscalizadores (TCDF/TCU, MPDF, etc).

A título de contribuição, efetuamos a atualização financeira do preço pago pelo Lote "B", a partir de índice utilizado pela Justiça, que alcançou o montante discriminado na tabela a seguir:

Valor de venda	Data da Transação	Varição no Período (%)	Valor Corrigido
R\$ 2.379.000,00	22/5/1995	174,41679	R\$ 6.528.375,52

OBS: Atualização pelo INPC, medido mensalmente pelo IBGE, com base em pesquisa realizada nas principais regiões metropolitanas.

Ademais, em relação à existência de outras transações imobiliárias nas proximidades do terreno, objeto de questionamento, cabe destacar que área de pesquisa da Terracap não obteve nenhum dado de oferta ou venda de terrenos similares naquele contexto urbano."

48. O Ministério Público de Contas do Distrito Federal - MPjTC (Parecer nº 1.066/2008 – CF – fls. 697/701) informou que anexou cópia da avaliação de um imóvel similar vendido por cerca de sessenta e um milhões de reais, em Águas Claras, por meio do Edital 07/2008 da TERRACAP, com área de 64.042, 61 metros quadrados. Ao compulsar os autos não encontramos o documento, contudo anexamos as fls. 820/821 documento extraído da página da Terracap que pode suprir a ausência da documentação do MP.



49. No que se refere ao valor da venda do Lote “A”, centro de atividades 01- Lago Norte (Deck Norte) tomamos como valor do lote o da dação de pagamento extraído dos autos do Processo TCDF nº 1677/03, fls. 826/849, R\$ 925.650.000,00.
50. Conforme a Norma brasileira para Avaliação de Imóveis –NBR , o rigor de um Laudo está alicerçado na fundamentação do valor avaliado, levando em conta, a base de dados que lhe deu suporte, a forma de tratamento objetivo das variáveis que podem influenciar o valor e o enfoque científico de determinação do valor.
51. Cada elemento coletado no mercado, além do preço pretendido ou comercializado, traz uma gama de informações (explicações do preço), as quais podem ser expressas quantitativamente e/ou qualitativamente. No nosso modelo foram utilizados 5 variáveis independentes (área total (At); área de construção permitida (As); índice de data (ID); local e uso) e uma dependente (valor unitário, resultante da divisão do valor total pela área do terreno, expresso em R\$/m²).
52. Modelando-se a matriz de informações ter-se-à a função inferida justificada, que melhor representa o campo de informações pesquisadas, sob o ponto de vista de estimação estatística. Se o modelo inferido for robusto em quantidade e qualidade esgotando todas as evidências mercadológicas possíveis, este representará a “verdade mercadológica”. Nesta metodologia, ele será eficiente para estimações dentro do domínio da função inferida, calculando-se intervalos de confiança na qual, sob condição probabilística, está o valor de mercado do bem em análise.
53. Caso haja insuficiência ou inconsistência de relações de causa e efeito, essa condição deverá ser explicitada, demonstrando-se as dificuldades e inconclusões, permitindo assim que o avaliador possa fornecer o valor estimativo para o bem, agora em melhor condição opinativa.

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO

e-DOC B0A9D4B6

Fls.: 883

Proc.: 3461/1999

Rubrica

54. A partir da função inferida e dos atributos do bem avaliado, teremos o cálculo de seu valor, juntamente com os seus graus de incerteza, intervalo de confiança e limitações de aplicação.

55. Cabe ressaltar que a NBR 14653, em seu item 9.2.1, normatiza a quantidade mínima de dados de mercados a serem coletados quando se utiliza o método comparativo direto de dados de mercado. A quantidade de dados efetivamente coletados é proporcional ao número de variáveis independentes (K)²⁰. Como no nosso modelo foram utilizadas 5 (cinco) variáveis independentes é necessário obter no mínimo 20 dados para obter grau de fundamentação I, 24 dados para grau de fundamentação II e 36 dados para grau de fundamentação III.

56. Portanto, em atendimento ao item II da Decisão TCDF nº 6.802/2007 (fl.638), e em consonância com a NBR 14653, reproduzimos o Modelo de Regressão Múltipla empregado pela TERRACAP com a inclusão dos dados do DECK NORTE, PENÍNSULA SHOPPING e do imóvel de Águas Claras (fls. 856/861), chegando-se aos seguintes resultados:

IMÓVEL AVALIADO				
LOCALIZAÇÃO	USO	VT (R\$)	Vu (R\$/M²)	OBS.
SHI/N C entro de Atividades 04 LT A, Brasília/DF	SHOPPING CENTER	22.249.147,26	274,79	V MÍN.
SHI/N C entro de Atividades 04 LT A, Brasília/DF	SHOPPING CENTER	31.741.004,80	392,02	V MÉD.
SHI/N C entro de Atividades 04 LT A, Brasília/DF	SHOPPING CENTER	45.282.063,01	559,26	V MAX.
MODELO DE REGRESSÃO SOFTWARE: TS-SISREG		VALOR CONSIDERADO: R\$ 31.741.004,80		

Nomenclatura adotada:

VT (R\$) – Valor total para oferta ou venda efetivada, expressa em R\$;

Vu – Valor unitário resultante da divisão do valor total pela área do terreno, expresso em R\$/m².

²⁰ Para atingir o grau de fundamentação III (grau máximo) é necessário a amostra conter $6 \times (K+1)$, Grau II (grau médio $4 \times (K+1)$) e para obter grau (mínimo) é necessário amostra conter necessário $3 \times (K+1)$. Onde K é o número de variáveis independentes.

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO

DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO

e-DOC B0A9D4B6

Fls.: 884

Proc.: 3461/1999

Rubrica

57. Contudo, entendemos necessário refazer o Modelo com a exclusão dos dados do DECK NORTE (fls. 850/855), uma vez que o valor da dação em pagamento de R\$ 925.650.000,00 está sendo contestado pela Corte de Contas no Processo nº 1.677/03.e por possuir um valor unitário por m² muito baixo (185,13 R\$/m²) em relação aos demais, ficando distante mais de 2 (dois) desvios padrões da média. Por fim, chegamos aos seguintes resultados:

IMÓVEL AVALIADO				
LOCALIZAÇÃO	USO	VT (R\$)	Vu (R\$/M ²)	OBS.
SHI/N C entro de Atividades 04 LT A, Brasília/DF	SHOPPING CENTER	24.549.443,02	303,20	V MÍN.
SHI/N C entro de Atividades 04 LT A, Brasília/DF	SHOPPING CENTER	32.563.637,85	402,18	V MÉD.
SHI/N C entro de Atividades 04 LT A, Brasília/DF	SHOPPING CENTER	43.223.861,03	533,48	V MAX.
MODELO DE REGRESSÃO SOFTWARE: TS-SISREG		VALOR CONSIDERADO: R\$ 32.563.637,85 *		

58. A reprodução do modelo de regressão múltipla da Terracap com a exclusão dos dados dos terrenos de Taguatinga e Ceilândia e a inclusão dos imóveis do Península Shopping e do imóvel de Águas Claras resultou em um valor do terreno de R\$ 32.563.637,85 e de valor unitário de 402,18 (R/m²).

59. Esse valor unitário médio de R\$ 402,18 (R/m²) é compatível com o valor unitário médio de 400,16 (R/m²) encontrado na Informação nº 140/2007, demonstrando que o modelo inferido adotado representa o comportamento do mercado e confirmando que a adoção do valor médio é o mais representativo da amostra.

60. A Unidade Técnica (Informação nº 140/2007) para verificar se o negócio foi vantajoso para a Terracap comparou o preço de mercado do terreno com aquele que seria pago ao Consórcio pela retomada do imóvel. Para a instrução, caso o valor de mercado fosse superior, teria sido mais vantajoso indenizar o Consórcio e realizar nova licitação para venda do terreno. Não se confirmando tal



hipótese, vantajoso seria realizar o acordo. Todavia, ressaltou que a aferição definitiva da economicidade ou não do acordo deveria ser realizada conjuntamente com a análise subjetiva.

61. Logo ao comparar o preço de mercado do terreno (R\$ 32.563.637,85) com aquele que seria pago ao Consórcio pela retomada do imóvel (R\$ 33.960.459,17) podemos concluir que o acordo foi vantajoso para Terracap em no mínimo por um montante de R\$ 1.396.821,32. O acordo evitou o risco de a justiça determinar à TERRACAP o pagamento de juros remuneratórios além do valor pago pela LPS, devidamente atualizado, quando a jurisdicionada fosse exercer seu direito de adjudicar o imóvel ao seu patrimônio de forma definitiva²¹, o que poderia aumentar o desembolso por parte da Terracap.

62. O STJ, conforme já exposto pela recorrente, já definiu o entendimento de que os juros moratórios são devidos independentemente de expressa previsão no título judicial, como se extrai do RESP nº 722.475/AM (fls. 823/825), o que, se levado em consideração, aumentaria a dívida a patamares superiores a setenta milhões de reais, como também apontou a Unidade Técnica (fls. 571).

63. Naquela feita, a Informação nº 140/07 às fls. 568/571, utilizando o RESP nº 823818-PE do Superior Tribunal de Justiça, calculou a incidência de juros compostos de 0,5 % ao mês, a partir de 8.12.1993 até 11.1.03 e da Taxa SELIC²², a

²¹ Nesse momento seriam apreciadas pela justiça as questões concernentes à correção monetária e à indenização por benfeitorias, o que possibilitaria à LPS alegar e provar devidamente prejuízos suportados pela empresa decorrentes da demora da TERRACAP em pagar os valores devidos à referida empresa, além da correção monetária do capital retido

²² Este cenário encontra correspondência com o RESP nº 823818-PE do Superior Tribunal de Justiça (STJ), caso o juízo considerasse como mora o não pagamento do valor atualizado do terreno à LPS pela TERRACAP. Da ementa do referido recurso extrai-se o seguinte:

EMENTA

“FGTS – JUROS PROGRESSIVOS – PRESCRIÇÃO – TERMO A QUO – JUROS DE MORA – TAXA SELIC.

1. O termo inicial da prescrição quanto ao pedido dos juros progressivos tem início na data em que a CEF tinha obrigação de creditá-los e não o fez, estando prescritas as parcelas anteriores a trinta anos do ajuizamento da ação.
2. De referência à taxa progressiva de juros, segue-se o enunciado da Súmula 154/STJ. Havendo controvérsia quanto à data de opção, aplica-se o teor da Súmula 7/STJ.
3. O entendimento pacífico desta Corte é no sentido de admitir a incidência dos juros de mora nas ações nas quais se discute a correção monetária dos saldos das contas vinculadas ao FGTS.
4. O STJ vinha considerando devidos juros moratórios no percentual de 0,5% ao mês, a partir da citação (Súmula 163/STF), por se tratar de obrigação ilíquida (REsp 245.896/RS), sendo desinfluyente o levantamento ou a disponibilização dos saldos



partir de 12.1.03 até 1.6.07, sobre valor pago pela LPS devidamente atualizado. Nesse caso a vantagem da adoção do acordo pela Terracap seria de R\$ 39.479.574,65, conforme demonstrado abaixo:

Valor atualizado pago pela LPS para o cenário descrito acima (fl.548).	R\$ 63.860.759,55 ²³
II.1.2 – Valor atualizado das benfeitorias realizada pela LPS.	R\$ 7.832.452,95
II.1.3 – Custo da Imploração e Limpeza do Terreno.	R\$ 350.000,00
Valor Total atualizado pago pela LPS para o cenário descrito acima	R\$ 72.043.212,50
(-) Valor de Mercado do Terreno considerado por esta Instrução	R\$ 32.563.637,85
Vantagem da adoção do acordo pela Terracap	R\$ 39.479.574,65

64. Entretanto, o MPJTCDF, ao analisar o acordo, não levou em consideração a parte subjetiva e entendeu que a operação resultou em prejuízo mínimo de R\$ 8.354.540,83 para os cofres da Terracap. Contudo, não apontou os responsáveis, nem tão pouco a conduta dolosa ou culposa que resultou o dano ao erário

65. Em relação ao montante, conforme já demonstrado acima, considerando a amplitude máxima permitida pela norma e mantendo as outras variáveis definidas pela Informação nº 140/07, a diferença cairia de R\$ 8.354.540,83 para R\$ 3.299.636,10. Todavia, mesmo esse valor, s.m.j, não poderia ser considerado simplesmente como prejuízo, vejamos.

antes do cumprimento da decisão (REsps 245.896/RS e 146.039/PE) e aplicados independentemente dos juros remuneratórios de que trata o art. 13 da Lei 8.036/90.

5. Com o advento do novo Código Civil (aplicável à espécie porque ocorrida a citação a partir de sua vigência), incidem juros de mora pela taxa SELIC a partir da citação, não podendo ser cumulada com qualquer outro índice de correção monetária, porque já embutida no indexador.

6. Recurso especial provido em parte." Data do Julgamento: 20 de junho de 2006.

23 O cálculo foi realizado, na verdade, com incidência de juros a partir de 2.7.1994 por simplificação nos procedimentos de atualização monetária. Foram utilizadas os sistemas eletrônicos presentes nos seguintes sítios: <http://www.easycalc.cjb.net/> e <http://www.tjdf.gov.br/>. Tal simplificação subestima o valor considerado.



66. Podemos considerar prejuízo como um dano ou perda que reduz, na quantidade, qualidade, interesse, o valor dos bens ou patrimônio. No caso do acordo em comento a Terracap pode ter deixado de obter um lucro com uma suposta venda após a retomada do imóvel. Entretanto, como não desembolsou, não realizou efetivamente o dano ao patrimônio da empresa, uma vez que a Terracap simplesmente não teve interesse em levar adiante a ação de execução, alegando falta de interesse público.

67. Ao analisar pormenorizadamente a ação de retrovenda, no item “9” dessa instrução, verificamos que em vários momentos a Terracap tentou desistir da ação de retrovenda, alegando conveniência administrativa (sub itens “i”, “j”, “k”, “p”, “q”, “u” e “z”, fls. 865/867), haja vista que o direito de retomar o imóvel estaria condicionado a devolução dos valores pagos pela ré, corrigidos monetariamente, bem como a indenização das benfeitorias erigidas .

68. Registra ainda o fato que a indefinição do destino do bem gerou dúvidas quanto ao responsável pelo pagamento do IPTU. A falta de pagamento do imposto levou o bem a hasta pública em 07/12/98 (1ª praça), estando à época designada à segunda praça (fls. 224/227 e 246V do anexo II). A possível arrematação do bem por terceiros poderia ter gerado efetivos prejuízos à Companhia, haja vista que não retomaria o bem e possivelmente teria que restituir à LPS (em ação regressiva) o valor pago pelo imóvel, bem como as benfeitorias.

69. Das argumentações feitas nesta Instrução, conclui-se que o Acordo celebrado entre a TERRACAP e a LPS – Participações e Empreendimentos Ltda, nos autos da ação de retrovenda (Processo TJDFT nº 7554/92 – fls.247/2500), se justifica por ter eliminado um elevado risco de dano ao patrimônio da empresa pública, que futuras decisões judiciais poderiam trazer caso fossem desfavoráveis à jurisdicionada, como se esperava, e por ter tentado viabilizar e antecipar os benefícios à comunidade e ao Distrito Federal, com a efetiva construção do Shopping Center no terreno localizado no SHIN, Quadra CA – 04, Lote “A.



Da Análise de Mérito do Recurso contra o item I.2 da Decisão TCDF nº 6.802/2007

70. Inicialmente cabe lembrar a recomendação feita à TERRACAP, por meio da Decisão TCDF nº 6802/2007 (fl.638), *in verbis*:

“2) recomendar à Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, com fulcro nos princípios que regem à Administração Pública, previstos no “caput” do art. 37 da Constituição Federal, e para assegurar a lisura e transparência no trato da coisa pública, que, doravante, os integrantes da Procuradoria Jurídica da jurisdicionada, se abstenham de atuar diretamente em processos judiciais, de interesse de pessoas ou empresas que possam gerar incompatibilidade administrativa, alertando para as sanções a serem aplicadas a empregados que, porventura, venham a causar dano aos cofres da empresa pública, nos termos dos arts. 56 e 57 da Lei Complementar nº 01/94” (grifo nosso).

71. Houve pedido de reexame contra os termos da referida Deliberação Plenária (fls. 640/646). A Corte, por meio da Decisão nº 897/2008 (fl. 663), tomou conhecimento da peça recursal como pedido de reexame apenas no tocante ao item “I.2” da Decisão nº 6.802/2007, conferindo-lhe efeito suspensivo.

72. A unidade técnica, mediante a Informação nº 66/2008 da Divisão de Acompanhamento da 3ª ICE (fls. 668/674), procedeu ao exame do mérito do recurso, considerando-o improcedente.

73. Naquela feita, a Informação nº 66/2008, com a qual nos alinhamos, concluiu, *in verbis*:

“7. Com relação à alegação de incompetência deste Tribunal para exarar a recomendação do item I.2 da Decisão em tela, cabe destacar que este Tribunal, ao expedir a recomendação impugnada, utilizou-se de sua competência, prevista nos artigos 71, incisos IV e IX da Constituição Federal e 1º, incisos V, alíneas “b” e “e”, e X da Lei Complementar nº 01 de 9.5.1994.

8. Note que é inerente à função de controle alertar seus jurisdicionados para a possível ocorrência de irregularidades, corrigir, e impor correções das ações programadas, que possam causar prejuízos ao erário, ou que se configurem como grave infração à norma legal ou regulamentar de natureza contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial, ou como ato de gestão ilegítimo ou antieconômico de que resulte injustificado dano ao Erário, nos termos dos arts. 56 e 57 da Lei Complementar nº 01/94.

(...)



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO

e-DOC B0A9D4B6

Fls.: 889

Proc.: 3461/1999

Rubrica

10. No caso concreto destes autos foi identificado que o Procurador da TERRACAP que atuou no acordo entabulado entre a jurisdicionada e a empresa LPS – Participações e Empreendimentos Ltda, também, teria atuado como advogado de um dos sócios da citada empresa, em momento pretérito ao citado acordo (fls.576/578).

11. Entretanto, a análise feita pela Informação nº 140/2007 (fls.552/580) afastou a possibilidade de ocorrência de vício no Acordo celebrado, em ofensa aos princípios da impessoalidade e moralidade, insculpidos no caput do art.37 da Carta Magna, com base nas razões elencadas nos §§ 52 e 53 daquela instrução (fls.577/578).

12. (...) O nobre Relator do Processo, Conselheiro Jorge Caetano, ao exarar seu voto (fls.631/636) entendeu que “melhor caberia recomendação de forma genérica, sobre a atuação dos integrantes da Procuradoria Jurídica da jurisdicionada, em casos que poderiam gerar incompatibilidade administrativa”.

13. Foi nesse sentido que o egrégio Plenário acolheu o voto do Relator e exarou a recomendação contida no item I.2 da Decisão nº 6802/2007 (fl.638).

(..)

15. Além disso, cabe destacar que tal recomendação não trará nenhum prejuízo às atividades da Procuradoria Jurídica da TERRACAP em caso de impedimento de atuação direta de um de seus procuradores, pois, conforme a procuração acostada (fl.647), a jurisdicionada dispõe de 22 (vinte e dois) procuradores.

(...)

17. Ante a discussão acima, entende-se pertinente que este egrégio Tribunal negue provimento ao Pedido de Reexame interposto pela Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP contra o item I.2 da Decisão TCDF nº 6802/2007.”

74. O Ministério Público de Contas do Distrito Federal - MPjTC (Parecer nº 1.066/2008 – CF – fls. 697/701) concordou com as conclusões do órgão instrutivo, acrescentando que a Juíza Federal da 12ª Vara Cível da Justiça Federal, Seção Judiciária do Estado de São Paulo, pelos seguintes fundamentos, *in verbis*:

“DESCONSIDERO A PERSONALIDADE JURÍDICA da empresa LPS – Participações e Empreendimentos Ltda, em momento anterior à transferência das quotas sociais da OK Óleos Vegetais Indústria e Comércio Ltda para a Park Way Automóveis Ltda, imputando aos seus sócios a responsabilidade pelos seus atos, bem como a titularidade dos bens de propriedade a LPS, dentre eles o terreno matriculado sob o nº 32.236 (sic), no 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília?Distrito Federal.”

75. Como o Senhor Rodrigo Fernandes de Moraes Ferreira, Ex-Chefe da Procuradoria Jurídica da Terracap, formulou os pedidos de ingresso no feito como terceiro interessado e de sustentação oral (fl. 735), o TCDF proferiu a Decisão nº 6.051/2008, *in verbis* (fl. 736):



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO

e-DOC B0A9D4B6

Fls.: 890

Proc.: 3461/1999

Rubrica

“I - tomar conhecimento do requerimento de ingresso no feito do Dr. RODRIGO FERNANDES DE MORAES FERREIRA, como “terceiro interessado”, deferindo-lhe, desde logo, a sustentação oral requerida; II - determinar o retorno dos autos à 3ª ICE, para reinstrução, com a urgência que o caso requer; III - autorizar a redistribuição dos autos, tendo em conta que, a partir do dia 30 do corrente mês, o Relator, Auditor PAIVA MARTINS, estará em afastamento legal, por prazo indeterminado”.

76. A Informação nº 147/2008, fls. 737/739, assinalou que a interveniência do Rodrigo Fernandes de Moraes Ferreira, fls. 734, não trouxe elementos que pudessem alterar a Informação nº 66/2008. Por fim, propôs que o Tribunal acolhesse as sugestões formuladas naquela informação, além de agendar a realização da sustentação oral deferida ao referido senhor.

77. O Tribunal, por intermédio da Decisão nº 7.456/08 (18/11/2008), acolhendo a observação do relator, que o interessado não teve oportunidade para apresentar as razões de justificativas, autorizou que o senhor Rodrigo Fernandes de Moraes Ferreira, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentasse as razões de justificativas que entendesse pertinentes.

78. Em 02/06/09, a Decisão do Presidente nº 038/2009-P/AT, fls. 748, relevou a intempestividade do pedido de fls. 747 e concedeu ao senhor Rodrigo Fernandes de Moraes Ferreira prorrogação de prazo por mais 15 (quinze) dias.

79. Em 10/06/09, a TERRACAP, mediante Ofício nº 316/2009-PRESI, fls. 750/752, informou que o senhor Rodrigo Fernandes de Moraes Ferreira, desde 02/06/2008, não pertencia mais aos quadros daquela companhia.

80. Em 02/07/2009, o senhor Rodrigo Fernandes de Moraes Ferreira, apresentou as razões de justificativas às fls. 759/813. Assim sendo, para maior objetividade da Instrução, as justificativas serão expostas, em seus aspectos essenciais, e a seguir analisadas.

81. O recorrente informa que o pedido de prorrogação do prazo para se manifestar nos autos, por mais 15 (quinze) dias, se deu de forma tempestiva, ao contrário do que restou consignado na Decisão do Presidente nº 038/2009-P/AT. Isto



porque ele foi chamado em audiência em 28/04/2009 (fls. 758), peticionado em 28/05/09 (fls. 746), ou seja em exatos 30 dias. Com a nova intimação em 18/06/10, em que se deferiu novo prazo de 15 (quinze) dias para manifestação nos autos, concluiu que o recurso é tempestivo, na medida em que o prazo somente se esgotaria em 03 de julho.

82. O senhor Rodrigo Fernandes de Moraes Ferreira afirmou que a ex-Procuradora-Geral do MPJTC, Claudia Fernanda de Oliveira Pereira, alegou em ofício encaminhado ao presidente da Corte, haver recebido a informação que o *subscritor* “em nome da TERRACAP, teria transacionado o acordo envolvendo o Consórcio LPS, é advogado do Sr. Luís Estevão, beneficiário do ajuste, em várias outras causas (...)” de modo que a hipótese remeteria ao precedente do Processo 33.789/2005 (Decisão n 1209/2007) e que em razão de sua gravidade, exigia a remessa ao Relator, para oportuna apreciação da Corte.”

83. Acrescentou que as acusações carecem de plausibilidade e foram motivadas pela intenção de macular o conceito moral do subscritor, de modo caracterizar nítido abuso de autoridade.

84. O defendente informou que o precedente citado refere à apuração de advogado que supostamente teria atuado como patrono do ICS, bem como de reclamantes contra a referida organização social, o que, segundo o representante do MPJTC configuraria o ilícito penal previsto no art. 355 do CP (tergiversação).

85. Salientou que a decisão de entabular o acordo com o consórcio LPS coube à Diretoria Colegiada da TERRACAP e que cuidou apenas de acompanhar o desenrolar das providências, na qualidade de então Chefe da Procuradoria Jurídica da TERRACAP.

86. Quanto à sua atuação como advogado do Sr. Luiz Estevão, informa que se deu na qualidade de advogado contratado, empregado do escritório do Sr.



Alfredo Brandão, limitando-se a atuar em ações judiciais que versavam sobre demandas por dano moral em desfavor de veículos de imprensa. Asseverou que quando advogou para o referenciado senhor, sempre apontou seu impedimento para atuar em feitos que pudessem significar eventuais conflitos de interesses, o que não ocorreu no caso em análise, haja vista que atuou para o Sr. Luiz Estevão em 2002 e 2004, muito antes de assumir a Procuradoria Jurídica.

87. O Sr. Rodrigo afirma que ainda que a ex-Procuradora-Geral ignorasse os elementos constitutivos dos crimes por ela apontados não poderia desconsiderar o posicionamento de que não compete ao Tribunal de Contas apreciar temas de natureza criminal.

88. Por fim, o ex- Chefe da Procuradoria Jurídica da TERRACAP, fls. 767/780, alega suspeição da ex- Procuradora-Geral e junta documentos as fls. 783/813, que supostamente seriam atos de abusos de autoridade.

89. Por todo o exposto, temos que as alegações do recurso interposto pelo senhor Rodrigo Fernandes de Moraes Ferreira não são suficientes para alterar a recomendação feita à TERRACAP, por meio do item 1.2 da Decisão TCDF nº 6802/2007 (fl.638).

90. A retromencionada recomendação por ter sido genérica não constitui nenhum tipo de censura a determinado procurador da jurisdicionada e sim possui o caráter meramente orientador, em casos que possam gerar incompatibilidade administrativa.

91. Conforme já exposto na Informação 66/2008, fls. 668/674, é inerente à função de controle alertar seus jurisdicionados para a possível ocorrência de irregularidades, nos termos dos artigos 56 e 57 da Lei Complementar nº 01/94.

92. Quanto ao fato do recorrente alegar que a ex- Procuradora-Geral do MPJTC estar sob suspeição e ter cometido atos que supostamente seriam abusos



de autoridade, reiteramos que não compete ao Tribunal de Contas apreciar temas de natureza criminal, além do fato que tais situações não tem relação com o recurso em epígrafe.

93. Portanto, é pertinente que o Egrégio Plenário conheça das razões de justificativas constantes às fls. 759/813, para, no mérito, considerá-las improcedentes. É necessário ainda que o Tribunal fixe a data da sustentação oral requerida pelo senhor Rodrigo Fernandes de Moraes Ferreira, de acordo com o item I da Decisão nº 6.051/2008.

Conclusão/ Sugestões

94. Das argumentações feitas nesta Instrução, conclui-se que o Acordo celebrado entre a TERRACAP e a LPS – Participações e Empreendimentos Ltda, nos autos da ação de retrovenda (Processo TJDFT nº 7554/92 – fls.247/2500), se justifica por ter eliminado um elevado risco de dano ao patrimônio da empresa pública, que futuras decisões judiciais poderiam trazer caso fossem desfavoráveis à jurisdicionada, e por ter viabilizado e antecipado os benefícios à comunidade e ao Distrito Federal, com a efetiva construção do Shopping Center no terreno localizado no SHIN, Quadra CA – 04, Lote “A”, conforme o item II desta Instrução.

95. Ressalva-se, no entanto, que o Recurso Especial nº 885227/DF, interposto pela Terracap não obteve provimento, sendo mantido, portanto, a decisão de primeira instância de condenar à TERRACAP a ressarcir os débitos de IPTU IPTU e TLP para os exercícios de 1994 à 2006 no valor de R\$ 5.194.990,52 (cinco milhões, cento e noventa e quatro mil, novecentos e noventa reais e cinquenta e dois centavos). Porém, esse fato não afeta análise de economicidade do Acordo, feita nesta Instrução, pois tal valor não foi computado, conforme explica o item 19 deste feito e teria que ser pago tivesse a Terracap feito o acordo ou não.



96. Diante do exposto sugere-se o encaminhamento dos autos ao relator original para que:

I) tome conhecimento:

a) dos documentos de folhas: 759/849;

b) dos laudos de fls. 850/861;

c) do resultado do Recurso Especial nº 885227/DF, fls. 817/818v, haja vista o seu não provimento, mantendo, portanto, a decisão da primeira instância de considerar indevida a ação de lucros cessantes e condenar à TERRACAP a ressarcir os débitos de IPTU;

II) considere que o Acordo celebrado entre a Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP e a LPS - Participações e Empreendimentos Ltda, nos autos da ação de retrovenda (Processo TJDF nº 7554/92 – fls.247/250), não trouxe prejuízos à jurisdicionada, conforme discorrido nos §§ 8º ao 69º, desta Instrução;

III) encaminhe os autos à Presidência desta Corte para proceder ao sorteio de novo relator, nos termos do art. 1º, inciso II, letra “b” da Resolução nº 174, de 16/05/06, c/c o art. 189, § 1º do RITCDF.

97. Após a distribuição do presente processo ao novo Relator sugere-se ao Egrégio Plenário que:

I) negue provimento ao pedido de reexame interposto pela jurisdicionada contra o item I.2 da Decisão TCDF nº 6802/2007;

II) fixe a data da sustentação oral requerida pelo Senhor Rodrigo Fernandes de Moraes Ferreira, de acordo com o item I da Decisão nº 6.051/2008;



III) autorize o retorno dos autos à 3ª ICE para fins de arquivamento.

À superior consideração.

Brasília, 02 de dezembro de 2010.

Helton Linhares Drumond Machado
ACE - Mat. 577-6

DIGITALIZADO