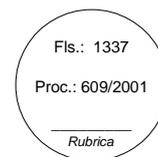


**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



**Informação nº 32/2007 – 3ª ICE/Divisão de Acompanhamento**

Brasília (DF), 13 de agosto de 2007.

**Processo nº** : 609/2001 (sete volumes e quatro anexos).

**Jurisdicionada** : Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP.

**Assunto** : Inspeção.

**Valor envolvido** : R\$ 3.600.000,00.

**Prejuízo identificado** : R\$ 2.905.459,68<sup>1</sup> em 25.10.99.

**Ementa** : Desapropriação do lote 05 do Setor de Postos e Motéis Norte. Diligência. Razões de justificativa. Improcedência das alegações. Multa. Conversão do processo em TCE. Imputação de débito solidário e citação dos responsáveis.

Senhora Diretora,

O presente processo cuida de inspeção realizada na Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP com vistas ao exame da regularidade da desapropriação do Lote 05 do Setor de Postos e Motéis Norte – SPM/N, em obediência ao Decreto Distrital nº 20.241, de 13.05.99. A indenização aos proprietários do lote foi paga por meio de dação em pagamento de imóveis de propriedade da Empresa.

2. O Tribunal, via Decisão nº 771/2004<sup>2</sup> (fls. 928/929), determinou a audiência:

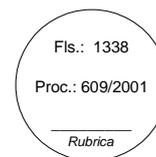
- a) dos dirigentes e demais pessoas nomeadas a seguir, para que apresentassem, no prazo de 30 (trinta) dias, suas razões de justificativa, quanto à atuação na celebração do Termo de Transação firmado entre a TERRACAP e a empresa Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda., nos autos da Ação de Desapropriação nº 2699-8/99, em face do prejuízo apontado nos autos:

---

<sup>1</sup> Conforme demonstrado nos §§ 79/83 da Informação nº 72/2003 – 3ª ICE/Divisão de Acompanhamento (fl. 873).

<sup>2</sup> Item III, “a” e “b”, respectivamente.

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
 DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



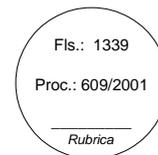
<b>NOME</b>	<b>QUALIFICAÇÃO</b>
Ronaldo Márcio do Valle	Chefe da Divisão Jurídica
João Bosco Soares	Gerente de Pesquisa e Avaliação
Marcos Pereira Lombardi	Representante legal do Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda.
Alexandre Gonçalves	Presidente
Dalmo Alexandre Costa	Diretor Financeiro
Ildeu de Oliveira	Diretor de Operações Imobiliárias e Desenvolvimento Econômico
Ricardo Lima Espíndola	Diretor de Administração e Recursos Humanos
José Gomes Pinheiro Neto	Diretor Técnico
José Arnaldo Canabrava Rodrigues	Presidente do CONAD
Bonifácio Borges da Silva	Conselheiro do CONAD
José Edmilson Barros de Oliveira Neto	Conselheiro do CONAD
Alexis Stepanenko	Conselheiro do CONAD

b) do Sr. Carlos Anjos Soares de Carvalho (Chefe do NUPRO/GEFIN/DIRAF) para que apresentasse, no prazo de 30 (trinta) dias, suas razões de justificativa devido a autorização de pagamento, pela Companhia, de débitos de IPTU e Taxa de Limpeza Pública referentes aos exercícios 1996/1997/1998, de responsabilidade do Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda.

3. A tabela constante à fl. 1.330 apresenta a situação atual quanto ao cumprimento da audiência estabelecida via Decisão nº 771/2004 (fls. 928/929). Nela verificamos que os srs. Ricardo Lima Espíndola e José Edmilson Barros de Oliveira Neto não apresentaram suas razões de justificativa.

4. Também, via item III, "c" da Decisão nº 771/2004 (fls. 928/929), o Tribunal determinou ao titular da TERRACAP, que adotasse imediatas providências com vistas ao ressarcimento do pagamento indevido de débitos de IPTU e Taxa de Limpeza Pública do Lote nº 05 do Setor de Postos e Motéis Norte, referentes aos exercícios 1996/1997/1998, de responsabilidade do Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda. informando ao Tribunal, em 30 (trinta) dias, o resultado alcançado.

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



5. Nesta oportunidade o Tribunal deverá se manifestar a respeito das razões de justificativa interpostas pelas pessoas listadas na tabela de fl. 1.330 bem como sobre o cumprimento da diligência contida no item III, “c” da decisão supracitada.

6. O presente trabalho encontra-se assim estruturado:

I – DA DILIGÊNCIA

II – DAS RAZÕES DE JUSTIFICATIVA

III – DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DA CVI (ANEXO II)

IV – DA EVOLUÇÃO DO VALOR VENAL DO LOTE 05 DO SPM/N

V – DAS CONCLUSÕES

VI – DAS SUGESTÕES

## **I. DA DILIGÊNCIA**

7. Em cumprimento à determinação contida no item III, “c” da Decisão nº 771/2004, a TERRACAP encaminhou a esta Corte de Contas os Ofícios nºs 013/2005-AUDIT (fl. 1.301 e anexo fl. 1.302) e 471/2005-PRESI (fl. 1.303 e anexo fls. 1.304/1.307), informando a realização de notificação ao representante legal do Posto do Park Derivados de Petróleo e o ajuizamento de Ação de Cobrança na 5ª Vara de Fazenda Pública do Distrito Federal, Processo nº 63.933-3/2005.

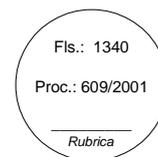
8. Realizamos contato com a Companhia sobre o andamento da referida Ação de Cobrança, que nos informou ter a mesma culminado na condenação do réu, Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda., a pagar à TERRACAP o valor do IPTU/TLP dos anos de 1996 a 1998, mediante liquidação por cálculo e correção monetária a partir de quando eram devidos os tributos (fls. 1.323/1.326), e que, atualmente, a ação encontra-se em fase preparatória de execução, tendo, ainda, encaminhado ao Tribunal o documento de fl. 1.318 e anexos (fls. 1.319/1.328).

9. Cumpre ressaltar que a Ação de Cobrança transitou em julgado 17.02.06 (fl. 1.329).

10. Em 24.05.07, a TERRACAP encaminhou ao Tribunal o Ofício nº 249/2007 – PRESI (fl. 1.331) e anexos (fls. 1.332/1.336), no qual informou que a Ação supracitada encontra-se com sentença e com execução em andamento.

11. Assim, entendemos que esta Corte de Contas possa determinar à

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



Companhia que informe sobre o resultado da Ação de Execução relativa ao Processo nº 2005.01.1.063933-3.

## **II. DAS RAZÕES DE JUSTIFICATIVA**

12. Das razões de justificativa apresentadas pelos Senhores listados no § 2º anterior, serão analisados os pontos relevantes, considerando que as demais questões não abordadas prescindem de comentários, haja vista não influenciarem no posicionamento a ser tomado.

### **II.1. PELA ATUAÇÃO NA CELEBRAÇÃO DO TERMO DE TRANSAÇÃO FIRMADO ENTRE A TERRACAP E A EMPRESA POSTO DO PARK DERIVADOS DE PETRÓLEO, EM FACE DOS PREJUÍZOS APONTADOS NOS AUTOS**

#### **JOÃO BOSCO SOARES (FLS. 963/975 e ANEXOS FLS. 976/1.015)**

13. O Sr. João Bosco Soares, Gerente de Pesquisa e Avaliação à época, argumentou:

*“Dizer que na avaliação para desapropriação teria que se considerar restrições ambientais, trata-se de afirmação, proferida por quem não tem domínio do que diz. Aquela unidade imobiliária terá que ser avaliada para estabelecer o valor da justa indenização, com as mesmas características de uso e destinação com as quais foi criada, registrada em cartório, alienada e, como tal teve decretado sua desapropriação, sem qualquer influencia das restrições impostas (fl. 968 - § 7º).*

*Ainda a este respeito, assim se expressa a Comissão Especial de Sindicância criada para apurar os fatos com relação a esta desapropriação (relatório cópia anexa):*

**'6. Consta do Art. 182 da Constituição do Brasil (1988), que a desapropriação deve ser feita 'com prévia e justa indenização em dinheiro'.**

**7. Segundo Hely Lopes Meireles (Direito de Construir, pág. 162,**

TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL  
TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



**3ª edição refundida, Ed. Revista dos Tribunais), 'justa indenização' seria 'o valor de mercado que o bem apresenta no momento da avaliação como se tivesse que ser alienado na sua integridade e com todos os seus fatores valorizantes da atualidade'.**

**8. No meio técnico considera-se 'valor justo' seria aquele que se obteria numa operação normal de compra e venda (valor venal de mercado), valor este que possibilitaria o expropriado adquirir outro imóvel com características semelhantes, sem qualquer prejuízo.**

**9. Para obtenção do valor, o Método Comparativo de Dados de Mercado mostra-se o mais adequado, desde que exista um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente como amostra daquele segmento de mercado.**

**9.1 Esse método visa definir do valor do imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto a suas características e atributos intrínsecos e extrínsecos, com tratamentos, ponderações e homogeneizações através de metodologia clássica ou inferência estatística.' (fl. 969 - § 1º).**

## ANÁLISE

14. Não concordamos com os argumentos apresentados haja vista que o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública, em seu artigo 27, *in verbis*, estabelece critérios para a autoridade judiciária, aplicáveis, também, à Administração Pública, em decorrência do princípio da legalidade.

*“Art. 27. O juiz indicará na sentença os fatos que motivaram o seu convencimento e deverá atender, especialmente, à estimação dos bens para efeitos fiscais; ao preço de aquisição e interesse que deles auferir o proprietário; à sua situação, estado de conservação e segurança; ao valor venal dos da mesma espécie, nos últimos cinco anos, e à valorização ou depreciação de área remanescente, pertencente ao réu.” (grifo nosso)*

15. O Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda. solicitou ao IEMA/SEMATEC-DF Licença de Instalação, em 31.08.95, para implantação de posto de serviços e abastecimento de combustíveis e construção de motéis, no lote 05 do SPM/N.

16. Por tratar-se de drenagem em área de preservação permanente, o projeto foi submetido à apreciação do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA.

17. Via Informação nº 018/95 – DITEC/SUPES/DF (fls. 13/14), **de**

TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL  
TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



**04.10.95**, o IBAMA recomendou o indeferimento da Licença de Instalação, pois, levou-se em consideração a significativa intervenção direta sobre as nascentes existentes e em terrenos caracterizados como bordas de tabuleiro.

18. O Decreto Distrital nº 19.729 (fl. 809), **de 28.10.98**, criou o Mirante do Colorado nos Setores de Postos e Motéis Norte – SPM/N e Habitacional Taquari – SHTQ.

19. **Em 13.05.99**, o Chefe do Executivo do GDF expediu o **Decreto nº 20.241** (fl. 27), **que declarou de utilidade pública**, para fins de desapropriação, o lote 05, do SPM/N, estabelecendo, ainda, que caberia à TERRACAP, na forma do artigo 3º, VI, da Lei nº 5.861, de 12.12.72, promover, com recursos próprios, a desapropriação.

20. Ora, na data da desapropriação do imóvel, 13.05.99, a situação do lote era essa: **restrição ambiental para o empreendimento e criação do Mirante do Colorado, impossibilitando, dessa forma, a avaliação do bem pelo preço de mercado, até mesmo porque não existe segmento de mercado para imóveis com tais limitações.**

21. Ademais, o artigo 31 do Decreto-Lei nº 3.365/41 dispõe que ficam subrogados no preço quaisquer **ônus** ou direitos que recaiam sobre o bem expropriado.

22. Portanto, os argumentos são improcedentes.

**MARCOS PEREIRA LOMBARDI (FLS. 1.116/1.241)**

23. O representante legal do Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda. (fls. 1.116/1.241), Sr. Marcos Pereira Lombardi, assim se pronunciou:

*“15. Portanto, defronte estas considerações, ignoradas pelo Tribunal de Contas do Distrito Federal até a presente, verifica-se de modo claro que o lote 05 é um imóvel destinado à exploração de posto de gasolina e motel, e com tal deve ser avaliado (fl. 1.118).*

*16. A própria assertiva lançada pelo Relator às fls. 912/913, sobre o preço médio dos lotes do Setor de Postos e Motéis desapropriados, no valor de R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), denota discrepância errônea porque fundada no fato de ser o lote 05 local inapropriado para atividade comercial o que, todavia, não condiz com a realidade de que o mesmo se prestava à utilização de serviços de posto de gasolina (fl. 1.118).*

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



(...)

18. Noutro passo, sobre o valor encontrado para a área, é de se registrar a existência de 02 (dois) laudos, um emitido pela Comissão de Valores Imobiliários – CVI, entidade que dispensa comentários sobre sua idoneidade e competência no ramo da avaliação de imóveis no Distrito Federal, enquanto um outro emitido pela Caixa Econômica Federal (fl. 1.119).

19. Na avaliação elaborada pela CVI, o próprio relatório consigna a conclusão sobre o valor do lote 05 do Setor de Postos e Motéis no patamar de R\$ 3.602.600,00 (três milhões, seiscentos e dois mil e seiscentos reais), enquanto que, pela Caixa Econômica Federal, o valor atribuído ao imóvel residiu na casa de R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais) (fl. 1.119).

(...)

25. Imprescindível consignar: o valor da desapropriação, no caso em apreço, é o preço de mercado no momento da desapropriação, não merecendo relevo o valor originalmente dispensado na aquisição do bem, mesmo porque o mercado imobiliário sofre alterações (fl. 1.120).

(...)

27. Por fim, no que tange ao valor do imóvel, registra-se a existência da coisa julgada, mesmo porque, em considerando os termos do Processo Judicial de Desapropriação de autos nº 1999.01.1.032699-8, que teve o seu trâmite perante a 4ª Vara da Fazenda Pública, o valor de R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais) foi homologado judicialmente, sobre o mesmo não mais se podendo travar discussões (fl. 1.120).

### **ANÁLISE**

24. A afirmação de que: “... o lote 05 é um imóvel destinado à exploração de posto de gasolina e motel, e com tal deve ser avaliado.” prescinde de maiores comentários diante do discutido nos §§ 14/22 desta instrução (fls. 1.341/1.342) no sentido que, em decorrência da restrição ambiental (anterior à data da desapropriação do bem), **não existe segmento de mercado para imóveis nesta situação.**

25. Em relação ao preço médio dos lotes do Setor de Postos e Motéis – SPM/N desapropriados, **contrariamente ao alegado pelo defendente**, ante a assertiva do relator, o mesmo refere-se ao **valor médio das transações imobiliárias dos lotes 02, 03 e 04 do SPM/N (exercícios de 1997 a 2003) e levaram em consideração a destinação dos lotes, representando o preço de mercado dos bens**, conforme apurado na Informação nº 72/2003 – 3ª ICE (fls. 854/875), que teve alguns trechos citados no Relatório Voto (fls. 893/927) condutor da Decisão nº 771/2004 (fls. 928/929).

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
 DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



26. Importante transcrever os seguintes parágrafos da Informação nº 72/2003 – 3ª ICE:

“68. O lote nº 5 do Setor de Postos e Motéis Norte, foi desapropriado em 25/10/1999, pela TERRACAP por R\$ 3.600.000,00, tendo o ITBI do mesmo sido cobrado em 10/12/2001, fls. 842.

69. **Calculando o valor médio das transações imobiliárias de unidades imobiliárias localizadas no SPMN, assemelhadas ao lote em comento, quais seja terra nua inexistindo benfeitorias, encontramos o montante de R\$ 480.000,00<sup>8</sup> (quatrocentos e oitenta mil reais). Pelos cálculos verifica-se que o Lote nº 05 foi desapropriado pela TERRACAP por 7,5 vezes o valor médio das transações de lotes semelhantes ao lote retro, no intervalo de tempo discriminado no quadro constante do parágrafo 67 desta instrução.**

70. Ressaltamos ainda que a empresa expropriada, Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda, também era detentora do lote nº 04, tendo transacionado a referida unidade em 12/06/1997, fls. 838, com a Sra. Maria José Petrucci Ribeiro, pelo valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

(...)

73. **Quanto à desapropriação em comento, relatamos que o Lote 05º do Setor de Postos e Motéis Norte, foi objeto de dação pela TERRACAP à Empresa Vale do Simental Agropecuária Ltda., em 01/12/94. Em 10/03/95 foi vendido para o Posto do PARK, pelo valor de R\$ 400.000,00.**

<sup>8</sup>  $(900.000 + 420.000 + 450.000 + 450.000 + 450.000 + 450.000 + 400.000 + 400.000 + 400.000)/9 = 480.000,00$ .

<sup>9</sup> **Salientamos, entretanto, que o retrocitado lote foi avaliado por R\$ 445.650,00 (laudo de avaliação nº 443/94) e concedido um desconto de 8% (oito por cento) resultando no valor de R\$ 409.998,00 (fls. 725/732).” (grifo nosso)**

27. Ao tratar do assunto, o Relator assim se pronunciou (fls. 924/925):

“ Diante de todo o exposto, há de se concluir de plano que, independentemente do valor apurado pela instrução, ficou evidente, a meu ver, a ocorrência de prejuízo.

Se comparado ao valor da desapropriação do terreno, há um nexó entre o valor apurado pela média das transações que ocorrem com lotes na mesma área (R\$ 480.000,00), o valor da venda do Lote 04 do SPMN e do mesmo proprietário (400.000,00) e o valor determinado pela instrução (R\$ 694.540,32), mediante a atualização da avaliação inicial do Lote 05 em lide.

Demais, parece-me muito estranho que, de 1997 quando houve a venda do Lote nº 04 vizinho e de mesmo dono a 1999, os

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



*terrenos daquela área tenham passado de R\$ 400.000,00 para R\$ 3.600.000,00, com variação de 900% em menos de dois anos, sobretudo no tocante ao fato de o Lote nº 05 ter deixado de expressar valor comercial, em decorrência de não mais poder ser utilizado para desenvolvimento de atividade econômica.*

*Nesse contexto, o valor médio calculado das transações ocorridas naquela área e naquele período, reflete a realidade do mercado, e indicam uma tendência de preço que não pode ser olvidada, muito menos ser substituída por outra de valor díspar usado pela jurisdicionada na desapropriação (R\$ 3.600.000,00).” (grifo nosso)*

28. A vista desses fatos, mesmo que fosse afastada a restrição ambiental multicitada, não haveria como sustentar a tese da absurda evolução do mercado de lotes com destinação para postos e motéis naquele setor.

29. Quanto aos laudos de avaliação, o Tribunal, via Despacho Singular nº 95/02 – GCMA (fl. 673/674), determinou à TERRACAP que encomendasse laudos a serem elaborados pela Caixa Econômica Federal – CEF e Comissão de Valores Imobiliários – CVI, face ao disposto na Resolução nº 210 do Conselho de Administração da Empresa, **tomando como base a época da desapropriação (maio e julho de 1.999)** efetuada em função do Decreto Distrital nº 20.241/99, dos seguintes imóveis: Lote 05 do Setor de Postos e Motéis Norte – SPM/N, Lote 07 do Conjunto A da Quadra 01 do Centro Metropolitano de Taguatinga, Lote 05 do Conjunto A da Quadra 01 do Centro Metropolitano de Taguatinga, Lote 06 – PLL do Conjunto 02 da Quadra 10 do Setor Complementar de Indústria e Abastecimento e Lote 01 do Conjunto A da Quadra 01 do Setor de Desenvolvimento Econômico M/Norte de Taguatinga. Assim, além do imóvel desapropriado, seriam objeto de nova avaliação também os imóveis dados em pagamento na transação.

30. Mediante o Ofício nº 106/2002-PRESI (fl. 415), **de 14.02.02**, a TERRACAP encaminhou ao Tribunal as avaliações dos lotes supracitados.

31. A avaliação da CEF (fls. 416/552) apontou um valor para o lote 05 do SPM/N de R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais) e a da CVI (fls. 553/643) de R\$ 3.602.600,00 (três milhões, seiscentos e dois mil e seiscentos reais). Ocorre que os laudos de avaliação **referem-se ao período de maio/2001 e janeiro e julho/2001**, respectivamente, razão pela qual restaram prejudicadas as alegações do defendente.

32. Cumpre ressaltar que, por intermédio do Despacho Singular nº 264/02-GCMA (fl. 696), o Tribunal informou ao Presidente da TERRACAP que os

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



retrocitados laudos de avaliação da CEF e da CVI referiam-se a valores de maio/01 e janeiro e julho/01, respectivamente, e considerou não atendida a diligência determinada pelo Despacho Singular nº 95/2002 – GCMA.

33. Em atendimento ao Despacho Singular nº 264/02-GCMA, via Ofício nº 242/2003 – PRESI (fl. 717), a TERRACAP encaminhou novos laudos de avaliação para os imóveis listados no § 29 (fl. 1.346), bem como cópia do Ofício nº 0001/03 GIDUR/BR (fls. 718/720), da Caixa Econômica Federal, no qual a CEF declarou-se sem condições de realizar as avaliações retrocitadas, nos seguintes termos:

*“2 Em segundo lugar, informamos que os elementos de que dispomos são insuficientes para a determinação, de forma tecnicamente consistente, de valores referentes a um período pretérito, no caso, maio e julho de 1999, época das desapropriações.”*

34. Portanto, os argumentos ficaram prejudicados. Cumpre ressaltar, que no item III desta instrução serão analisados os novos laudos apresentados pela CVI (Anexo II).

35. Sobre a alegação de que, diante da coisa julgada (Processo Judicial de Desapropriação nº 1999.01.1.032699-8), com a respectiva homologação pelo Poder Judiciário do valor do imóvel em R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais) não pode haver discussões sobre a quantia, não concordamos com o defendente, haja vista que os Tribunais de Contas, como Cortes Administrativas, têm a competência privativa de julgar as contas daqueles que derem causa a irregularidade de que resulte prejuízo ao erário, estabelecida no artigo 71, II, da Constituição Federal.

36. No mesmo sentido, de acordo com o princípio da simetria, tem-se o disposto na Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF, *in verbis*:

*“Art. 78. O controle externo, a cargo da Câmara Legislativa, será exercido com auxílio do Tribunal de Contas do Distrito Federal, ao qual compete:*

*(...)*

*II - julgar as contas:*

*a) dos administradores e demais responsáveis por dinheiros, bens e valores da administração direta e indireta ou que estejam sob sua responsabilidade, incluídos os das fundações e sociedades instituídas ou mantidas pelo Poder Público do Distrito Federal, bem como daqueles que derem causa a perda, extravio ou outra irregularidade de que resulte prejuízo ao erário;” (grifo nosso)*

37. A Lei Complementar nº 01, de 09 de maio de 1994, também estabelece essa competência.

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



38. Assim, não pode o Tribunal deixar de tomar as providências que lhe competem, sob pena de omitir-se frente a um mandamento constitucional.
39. Ademais, não obsta a atuação dessa Corte de Contas a existência de sentença transitada em julgado no Poder Judiciário, versando sobre o mesmo assunto, haja vista a independência das instâncias.
40. Cumpre ressaltar que o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios não discutiu o valor da indenização para o caso em concreto.
41. Portanto, as alegações são improcedentes.

**JOSÉ GOMES PINHEIRO NETO (FLS. 1.242/1.280 e ANEXO III)**

42. O Sr. José Gomes Pinheiro Neto, Diretor Técnico da TERRACAP à época, argumentou:

*"2. DA ILEGITIMIDADE DO SIGNATÁRIO DA PRESENTE PEÇA EM ESTAR SENDO CHAMADO EM AUDIÊNCIA*

*A verdade insofismável, após análise percusiente dos termos da citadas Decisões é que a Diretoria Colegiada acolheu o voto do Diretor – relator da matéria (Diretor de Operações Imobiliárias e Desenvolvimento Econômico) e **DECIDIU encaminhar à apreciação do Conselho de Administração, para exame e deliberação, uma proposta de acordo (minuta de Termo de Transação), que caso entendesse conveniente, poderia ser, por ele autorizada a respectiva formalização, nos termos sugeridos** (Decisão Nº 262, de 04/08/99 – DIRET). O Conselho, por sua vez, resolveu, antes de proferir sua decisão, baixar o processo em diligência, formulando uma série de indagações (Decisão Nº 60, de 06/08/99) (fl. 1.244 - 3º).*

*(...)*

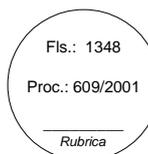
*Ora, quem encaminha uma proposta não está, sob nenhuma hipótese, a aprovando. **Propor e aprovar são ações bem diferentes. E, por outro lado, nenhuma proposta vincula a autoridade que tem poder decisório, a qual poderá ou não vir a adotar a mesma opinião** (fl. 1.245 - § 1º).*

*(...)*

*Essa particularidade induz, indiscutivelmente, a uma situação de ilegitimidade passiva do SIGNATÁRIO, uma vez que não proferiu seu voto no sentido de aprovar o mencionado Termo de Transação, apenas de encaminhar (fl. 1.245 - § 4º).*

*Outro aspecto relevante constatado e que diz respeito às*

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



*conseqüências daquela autorização no mundo jurídico, ocorreu no momento da homologação do Termo de Transação em Juízo (Anexo 8) e da lavratura da escritura de dação dos imóveis (Anexo 9), nos quais, também, o SIGNATÁRIO não compareceu, haja vista que, por força regimental, não era o responsável por assinar termos de transação, escrituras ou outros documentos que envolvessem operações comerciais e, sim, o Presidente e o Diretor de Operações Imobiliárias e Desenvolvimento Econômico, assistido pelo titular do órgão jurídico (Anexo 10) (fl. 1.246 - § 1º).*

*(...)*

*Claro está, portanto, o equívoco quanto à indicação do SIGNATÁRIO do presente documento como um dos responsáveis pela autorização da celebração do Termo de Transação que culminou com a desapropriação do lote 5 do SPM/Norte. A Diretoria Colegiada, da qual era membro integrante, à época, não praticou tal ato, apenas encaminhou uma proposta (minuta do Termo de Transação), para que o órgão competente (CONAD), conforme as normas institucionais aqui citadas, o aprovasse. Porquanto, a partir dessa aprovação é que os efeitos jurídicos puderam ser consolidados e instrumentalizados por meio da respectiva assinatura, da lavratura e do registro da escritura de dação em pagamento (fl. 1.246/1.247 - § 2º)*

**3.1. DA NÃO APLICABILIDADE DA TEORIA DO VÍCIO OCULTO O VÍCIO REDIBITÓRIO**

*(...)*

*Provas de que tal conduta foi e até hoje é revestida de cunho político, podem assim ser pontuadas. São elas:*

- *a assinatura, em 02.04.02, do Termo de Ajustamento de Conduta entre o IBAMA, Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, TERRACAP, DER/DF, CAESB E Secretaria de Infra-Estrutura e Obras para as obras do Viaduto do Torto, Viaduto do Colorado e Pólo Verde, sendo que uma delas limítrofe com o lote em apreço, e, portanto, dentro da APA do Paranoá e a partir de 22.01.02, dentro do polígono da APA do Planalto Central (fls. 266/274 – Anexo III) – fl. 1.262;*
- *a assinatura, em 18.07.03, do Termo de Compromisso e Ajustamento de Conduta entre o IBAMA e TERRACAP para obtenção do licenciamento ambiental do Trecho 1 do Setor Habitacional Taquari, mediante correção e estipulação de procedimentos a serem adotados pela TERRACAP, com a finalidade de evitar a ocorrência de danos ambientais e prejuízos a coisa pública (fls. 275/284 – Anexo III) – fl. 1.262.*

*(...) Às antigas exigências foram acrescentadas outras, que resultaram, agora, em 29 (vinte e nove), expressas na Licença de Instalação Nº*

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



16/2003, de 12/09/2003 (Anexo 52) sendo que, quase todas cumpridas, fez com que se elaborasse uma minuta de TAC, pela TERRACAP e remetida a algum tempo ao IBAMA, objetivando a liberação da licença de operação, embora, até o momento, não se vislumbre uma data precisa, para a conclusão dessa fase (fl. 1.263 - § 1º).

(...).É importante aqui ressaltar que no tópico 16 da mesma Licença de Instalação do SHTq constou a criação do Parque do Mirante, ficando condicionada à conclusão do Laudo Técnico de Restrições Ambientais, referentes aos trechos 2 e 3 do SHTq (Anexo 53), o que já foi encerrado e remetido, também, aquele Órgão (fl. 1.263 - § 1º).

(...)

A TERRACAP constatou pelo mencionado Laudo de Restrições, ficando nitidamente comprovado, que o lote 5 do SPM/Norte tinha apenas, uma pequena parte com problemas de declividade acima dos 10 %, mas totalmente contornáveis por técnicas construtivas apropriadas. As questões consideradas restritivas e tão pitorescamente refutadas pelo IBAMA, não foram ali comprovadas, muito pelo contrário. Foram afastadas interferências com recursos naturais protegidos pela legislação que criou a APA do Paranoá, por não serem a tal ponto relevantes para tudo inviabilizar. Se, na época, os estudos mais apurados, sugeridos pelo IEMA na fase de licenciamento do lote 5 do SPM/Norte pudessem ter sido concluídos, na certa não se desapropriaria o terreno (fls. 1.263/1.264 - § 3º).

(...)

Curioso é a questão da drenagem da faixa de proteção dos córregos da área se encontrarem na faixa dos 100 metros da borda de chapada puderam ser tecnicamente conciliados com a implantação do SHTq, mediante assinatura de TAC. O procedimento, agora, adotado, é o correto, exigindo-se medidas que visem preservar o meio-ambiente, ao mesmo tempo que não venha engessar a cidade. Tudo isso, comprovado, pelo já aludido Laudo Técnico de Restrições Ambientais (Anexo 53) - (fl. 1.264 - § 2º).

Interessante noticiar nessa oportunidade que, recentemente teve-se acesso a outros trabalhos desenvolvidos por professores da UNB, para o lote 2, do mesmo Setor e exigido pelo antigo IEMA quando da análise do processo do respectivo licenciamento, identificados por Laudo Geotécnico e Relatório Técnico de Análise de Infiltração, Porosidade e Absorção dos Estudos Superficiais elaborados para o lote 2, onde seria construído, também, posto e motel. A conclusão foi idêntica para o lote 5, dada as mesmas características do local, ou seja: ambos possuem aptidão edificativa (Anexo 54) - fl. 1.264 - § 3º.

Restou provado, portanto, que o lote 5, bem como todo o SPM/NORTE não tinha e não tem nenhum vício redibitório. O

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



*aludido terreno tinha aptidão para ser edificado, desde que fossem impostas determinadas condicionantes que, respeitadas, poderiam, inclusive, amenizar os impactos ambientais, em decorrência de intervenções antrópicas já ocorridas no local, como as da construção do Posto Colorado, Flamingo e Balão do Colorado, às quais se somariam com as que estão sendo hoje implementadas para o SHTq (fl. 1.265 - § 1º).*

(...)

### **3.2. DA JUSTA E PRÉVIA INDENIZAÇÃO**

(...)

*Por indenização justa Sérgio Ferraz<sup>3</sup> assim observa: '(...) é a que cobre não só o valor real e atual dos bens expropriados, à data do pagamento, como, também, os danos emergentes e os lucros cessantes do proprietário, decorrentes do despojamento do seu patrimônio. Se o bem produzia renda, essa renda há de ser computada no preço, porque não será justa a indenização que deixe qualquer desfalque na economia do expropriado. Tudo que se compunha seu patrimônio e integrava sua receita há de ser reposto em pecúnia no momento da indenização; se o não for, admite pedido posterior, por ação direta, para complementar-se a justa indenização. A justa indenização inclui, portanto, o valor do bem, suas rendas, danos emergentes e lucros cessantes, além dos juros compensatórios e moratórios, despesas judiciais, honorários de advogado e correção monetária' (fl. 1.266/1.267 - § 5º).*

(...)

*Segundo Hely Lopes Meirelles<sup>4</sup> '(...) justa indenização seria o valor de mercado que o bem apresenta no momento da avaliação como se tivesse que ser alienado na sua integridade e com todos os seus fatores valorizantes da atualidade' (fl. 1.267 - § 2º).*

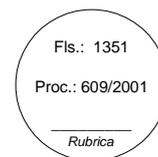
(...)

*Ora, em assim sendo, a Jurisdicionada não poderia deixar de observar para estabelecer o valor da justa indenização para o lote 5, a respectiva destinação para a qual foi criado, registrado em cartório e incrustado em Setor, integrante do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF. Assim, ao ser decretada a sua desapropriação e mesmo tendo o Governo a intenção de levá-la à condição de uso comum do povo, não se poderia deixar de se considerar o seu uso, à época da desapropriação, ou seja: Setor registrado, com destinação específica para posto e motel. Qualquer outra interpretação, consoante já demonstrado pela eminente administrativista MARIA SYLVIA DI PIETRO, em sua obra já citada, constituir-se-ia ato ilícito, por parte da Administração, pois estar-se-ia diante de uma desapropriação indireta. Primeiro, a Administração incorpora o bem*

<sup>3</sup> A Justa Indenização na Desapropriação, pp. 177/178.

<sup>4</sup> Direito de Construir, p. 162.

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



*ao seu patrimônio, depois o afeta. O contrário seria imoral, porque estar-se-ia desvalorizando o bem para que não se pagasse a indenização justa, constituindo-se assim de um enriquecimento ilícito por parte da Administração, usando, inclusive da sua prerrogativa de supremacia do interesse público em relação ao particular (fl. 1.268 - § 1º).*

### **ANÁLISE**

#### **DA ILEGITIMIDADE DO SIGNATÁRIO DA PRESENTE PEÇA EM ESTAR SENDO CHAMADO EM AUDIÊNCIA**

43. Os argumentos não podem prosperar, pois, a Decisão nº 262 da Diretoria Colegiada – DIRET (fls. 107/108), **aprovou a proposição de acordo amigável com o Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda.** e, posteriormente, encaminhou a matéria ao Conselho de Administração – CONAD para deliberação.

44. A proposta foi acolhida pelo CONAD, via Decisão nº 072 (fl. 147), de 13.08.99, e culminou na Escritura Pública de Dação em Pagamento celebrada entre as partes (fls. 209/212), **nos termos da proposição aprovada pela DIRET.**

45. Ademais, os dirigentes foram chamados em audiência para apresentarem suas razões de justificativa **em relação à atuação na celebração do Termo de Transação firmado entre a TERRACAP e a empresa Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda.** e conforme visto nos §§ 40/41 desta instrução (fls. 1.351/1.352) a **proposição para o acordo amigável entre as partes foi aprovada pela DIRET.**

46. Assim, os argumentos são improcedentes.

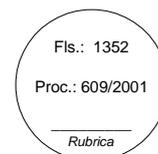
#### **DA NÃO APLICABILIDADE DA TEORIA DO VÍCIO OCULTO**

47. O Termo de Ajustamento de Conduta – TAC entre o IBAMA, Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, TERRACAR, DER/DF, CAESB e Secretaria de Infra-Estrutura e Obras para as obras do Viaduto do Torto, Viaduto do Colorado e Pólo Verde não é capaz de provar que o lote 05 do SPM/N poderia ser edificado, haja vista que **o TAC foi efetuado para permitir a realização de construção de viadutos e não para edificação com destinação de atividades de motelaria e de postos de abastecimentos de combustíveis.**

48. Ademais, a obra mais próxima ao lote 05 do SPM/N, Viaduto do Colorado, é composta por duas edificações, entretanto, **contrariamente ao afirmado pelo defendente<sup>5</sup>, a mesma não é limítrofe com o lote em tela.**

<sup>5</sup> Conforme verifica-se no mapa acostado à fl. 297 do Anexo III, bem como na foto constante no

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
 DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



49. Em relação ao Termo de Compromisso e Ajustamento de Conduta entre o IBAMA e TERRACAP para obtenção do licenciamento ambiental do Trecho 1 do SHTq (fls. 275/284 – Anexo III), à Licença de Instalação nº 16/2003 (fls. 285/288 – Anexo III) e ao Laudo Técnico de Restrições Ambientais (fls. 289/324 – Anexo III), os mesmos referem-se ao empreendimento denominado Setor Habitacional Taquari, situado no polígono onde foi criada a Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central, não autorizando, dessa forma, nenhuma edificação no lote 05 do SPM/N.

50. Cumpre ressaltar que a Licença de Instalação nº 16/2003 (fls. 285/288 – Anexo III) autorizou a TERRACAP a implantar a infra-estrutura de abastecimento de água, drenagem pluvial, energia elétrica e urbanismo para o Trecho 1 do SHTq, local diverso do lote em questão. Por outro lado, não autorizou a implantação/construção de residências ou qualquer tipo de moradias no local (condições 2.1, 2.2 – fl. 286 – verso – Anexo III).

51. O Laudo Geotécnico (fls. 326/331) e o Relatório Técnico de Análise da Infiltração, Porosidade e Absorção dos Estratos Superficiais do Local de Construção do Posto da ESSO (SPM/N lote 02) não são capazes de afastar a restrição ambiental constante na Informação nº 018/95 – DITEC/SUPES/DF, de 04.10.95, haja vista que **competete ao IBAMA, autarquia vinculada ao Ministério do Meio Ambiente, a concessão de licenciamento de empreendimentos situados em área de preservação permanente, nos termos das Resoluções CONAMA nº 001/86 e nº 237/97.**

52. Por outro lado, temos que vício redibitório é o defeito oculto que torna a coisa imprópria para o uso a que se destina, ou que desvaloriza a coisa. Diz-se que é oculto porque passa despercebido pelas partes na formação do contrato. Se o alienante sabe do vício e se omite, verifica-se a existência de dolo, cuja diferença prática quanto aos efeitos é que, provado, o alienante responde também por perdas e danos.

53. A Lei nº 3.071, de 01.01.16, Código Civil, vigente à época, assim dispôs sobre o assunto:

*“DOS VÍCIOS REDIBITÓRIOS*

*Art. 1.101. A coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enjeitada por vícios ou defeitos ocultos, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada ou lhe diminuam o valor.*

*Parágrafo único. É aplicável a disposição deste artigo às doações gravadas de encargo.*

*Art. 1.102. Salvo cláusula expressa no contrato, a ignorância de tais vícios pelo alienante não o exime da responsabilidade (art. 1.103). (Redação dada pelo Decreto do Poder Legislativo nº 3.725, de 15.1.1919)*

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
 DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



*Art. 1.103. Se o alienante conhecia o vício, ou o defeito, restituirá o que recebeu com perdas e danos; se o não conhecia, tão-somente restituirá o valor recebido, mais as despesas do contrato.*

*Art. 1.104. A responsabilidade do alienante subsiste ainda que a coisa pereça em poder do alienatário, se perecer por vício oculto, já existente ao tempo da tradição.*

*Art. 1.105. Em vez de rejeitar a coisa, redibindo o contrato (art. 1.101), pode o adquirente reclamar abatimento no preço (art. 178, § 2º e § 5º, IV).*

*Art. 1.106. Se a coisa foi vendida em hasta pública, não cabe a ação redibitória, nem a de pedir abatimento no preço.”*

54. Portanto, o adquirente, ante vício redibitório da coisa, terá duas alternativas à sua escolha:

- ou rejeitar a coisa defeituosa, rescindindo o contrato, via ação redibitória, reavendo o preço pago e obtendo o reembolso de suas despesas, além das perdas e danos caso o alienante conhecesse o vício;
- ou conservar o bem, reclamando abatimento no preço, sem acarretar a redibição do contrato, lançando mão da ação estimatória ou *quantum minoris* (RT, 555:76, 490:199, 517:220 e 519:256).

55. Para o caso em tela, dado o impedimento para exploração de sua atividade econômica, caberia ao Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda. adotar a opção de impetrar ação redibitória para reaver o preço pago contra a empresa Vale do Simental Agropecuária Ltda., alienante do lote com vício oculto, qual seja: **restrição ambiental para edificação no imóvel**, que o tornou, dessa forma, impróprio ao uso a que era inicialmente destinado.

56. Ocorre que até mesmo esse direito decaiu, haja vista o prazo decadencial de 6 (seis) meses contados da data em que se evidenciou o impedimento, conforme Lei nº 3.071, de 1 de janeiro de 1916, artigo 178, § 5º, IV, *in verbis*, (Código Civil vigente à época):

“Art. 178. Prescreve:

(...)

§ 5º Em 6 (seis) meses:

(...)

IV - a ação para haver o abatimento do preço da coisa imóvel, recebida com vício redibitório, ou para rescindir o contrato comutativo, e haver o preço pago, mais perdas e danos; contado o prazo da tradição da coisa; (*Redação dada pelo Decreto do Poder Legislativo nº 3.725, de 15.1.1919*)”

57. Portanto, o Estado, em 1999, após precluso o direito do particular,

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



não pode dispor do interesse público e reconhecer, por meio de desapropriação, o dano não reclamado pelo proprietário.

58. Assim, entendemos que é perfeitamente aplicável ao caso concreto a teoria do vício redibitório. Diante disso, não assiste razão aos alegantes.

### **DA JUSTA E PRÉVIA INDENIZAÇÃO**

59. O Lote 5 do SPM/N, destinado a atividades de moteleria e de postos de abastecimentos de combustível – PAC (conforme previsto na Planta PR 11/1, contracapa – constante no final do Volume II), foi alienado em dação pela TERRACAP à Empresa Vale do Simental Agropecuária Ltda., **em 01.12.94**, (fls. 143). Posteriormente, **em 10.03.95**, foi objeto de venda para o Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda. (fl. 143).

60. **Em 10.08.95** foi solicitada ao IEMA-DF orientação para a instalação do posto no imóvel em tela (anexo III – fl. 95).

61. O desenrolar de tal pleito culminou na Informação nº 018/95 – DITEC/SUPES/DF (fls. 13/14), **de 04.10.95**, do IBAMA<sup>6</sup>, na qual recomendou-se ao IEMA indeferir a Licença de Instalação, pois, levou-se em consideração a significativa intervenção direta sobre as nascentes existentes e em terrenos caracterizados como bordas de tabuleiro.

62. O Decreto Distrital nº 19.729 (fl. 809), **de 28.10.98**, criou o Mirante do Colorado, nos Setores de Postos e Motéis Norte – SPM/N e Habitacional Taquari – SHTQ. Parte da área seria objeto de desapropriação.

63. O Decreto-Lei nº 3.365, de 21.06.41, que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública, em seu artigo 2º, estabelece que **mediante declaração de utilidade pública, todos os bens poderão ser desapropriados** pela União, pelos Estados, Municípios, **Distrito Federal** e Territórios.

64. O Chefe do Executivo do GDF expediu o **Decreto nº 20.241** (fl. 27), **de 13.05.99, que declarou de utilidade pública**, para fins de desapropriação, o lote 05, do SPM/N, estabelecendo, ainda, que caberia à TERRACAP, na forma do artigo 3º, VI, da Lei nº 5.861, de 12.12.72, promover, com recursos próprios, a desapropriação.

65. A Gerência de Pesquisa e Avaliação – GEPEA, da Companhia, realizou laudos de avaliação, levando-se como critério o valor venal dos imóveis nos

---

<sup>6</sup> Haja vista que o projeto de Licença de Instalação para implantação de posto de serviços e abastecimento de combustíveis e construção de motéis no local, se encontrava em fase de licenciamento ambiental pelo IEMA e foi submetido à apreciação do IBAMA, em virtude de tratar-se de área de preservação permanente.

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
 DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



últimos anos, **considerando que não pesavam ônus ou restrições**, e mediante ponderações e homogeneizações inferiu o valor do bem (Informação nº 149/2001 – fls. 393/399).

66. O Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública, em seu artigo 27, *in verbis*, estabelece critérios para a autoridade judiciária, aplicáveis, também, à Administração Pública, em decorrência do princípio da legalidade.

*“Art. 27. O juiz indicará na sentença os fatos que motivaram o seu convencimento e deverá atender, especialmente, à estimação dos bens para efeitos fiscais; ao preço de aquisição e interesse que deles auferir o proprietário; à sua situação, estado de conservação e segurança; ao valor venal dos da mesma espécie, nos últimos cinco anos, e à valorização ou depreciação de área remanescente, pertencente ao réu.” (grifo nosso)*

67. Entendemos que as avaliações realizadas pela Gerência de Pesquisa e Avaliação – GEPEA e pela CVI **não traduziram a situação real do bem no momento da desapropriação**, pois não consideraram: a estimativa para efeitos fiscais (relativo ao IPTU); o preço de aquisição e o interesse - aluguel do terreno à empresa Shell pelo valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ao ano e vigência de 12 (doze) anos; situação à época – restrição ambiental<sup>7</sup>; e o valor venal dos da mesma espécie (transações no setor §§ 25 a 28).

68. Cumpre ressaltar que o artigo 31 do Decreto-Lei nº 3.365/41 dispõe que ficam subrogados no preço quaisquer **ônus** ou direitos que recaiam sobre o bem expropriado.

69. Por outro lado, a norma inserida no inciso XXIV, do artigo 5º, da Constituição de 1988, permite a desapropriação por necessidade ou **utilidade pública**, ou por interesse social nos seguintes termos:

*“Art. 5º  
 (...)  
 XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;” (grifo nosso)*

70. Segundo doutrina e jurisprudência, não se deverá atribuir ao

<sup>7</sup> Constatada pelo IBAMA, **após inspetoria técnica realizada em 25.09.95**, no sentido de indeferir o pedido de Licença de Instalação para implantação de posto de serviços e abastecimento de combustíveis e construção de motéis no Setor de Postos e Motéis Norte, lote 05, haja vista a existência de nascentes no local (fls. 13/14).

TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL  
TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



desapropriado nem mais nem menos do que se lhe subtraiu, porque a expropriação não deve ser instrumento de enriquecimento nem de empobrecimento do **expropriante ou do expropriado**.

71. José Carlos de Moraes Salles<sup>8</sup> nos ensina que:

*“Destarte, para que haja justeza e justiça na indenização, é preciso que se recomponha o patrimônio do expropriado com quantia que corresponda, exatamente, ao desfalque por ele sofrido em decorrência da expropriação. Não se deverá atribuir ao desapropriado nem mais nem menos do que se lhe subtraiu, porque a expropriação não deve ser instrumento de enriquecimento nem de empobrecimento do expropriante ou do expropriado.*

*A indenização deve, portanto, ser exata, no sentido de que ao expropriado há de se dar precisamente o equivalente ao que lhe foi tomado pelo expropriante.”*

72. Ora, para que o particular expropriado pudesse recompor seu patrimônio com quantia que correspondesse, exatamente, ao desfalque por ele sofrido em decorrência da expropriação, **seria justo e razoável** o ressarcimento do montante desembolsado pelo Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda. quando adquiriu o lote em tela, em 01.12.94, no valor atualizado de R\$ 445.650,00 (quatrocentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e cinqüenta reais), conforme § 79 da Informação nº 72/2003 (fls. 854/875).

73. Ademais, o instituto da desapropriação deve ser utilizado em razão do interesse público e não do privado, não cabendo à Administração Pública, com esse procedimento, dar solução a questões particulares antes ocorridas, mas apenas efetuar o justo ressarcimento do bem expropriado, considerando suas condições reais no momento da desapropriação.

74. No caso concreto, a avaliação para a expropriação **realizada em 1999** desconsiderou o impedimento para edificar que recaiu sobre o lote anos antes, **em 1995**. Com essa falsa premissa, impôs-se à Administração Pública o ônus de indenizar o expropriado com base em uma valorização fictícia que, além de nunca ter se concretizado, diante das transações ocorridas no mesmo setor, não se concretizaria à vista da legislação ambiental vigente, gerando prejuízo aos cofres públicos.

75. O particular, caso se sentisse lesado pelo Estado em virtude da restrição para edificar, deveria ter buscado o remédio para a situação pelos meios próprios para tanto, mas não o fez. Mesmo conhecendo a restrição, manteve,

---

<sup>8</sup> A Desapropriação À Luz da Doutrina e Da Jurisprudência, Editora Revista Dos Tribunais, 5ª Edição, 2006, pg. 511.

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
 DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



inclusive, contrato de aluguel do terreno com a empresa Shell pelo valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ao ano e vigência de 12 (doze) anos, firmado pouco antes do pronunciamento do IBAMA (Livro de Registro fl. 143).

76. Assim, fica evidente que o pagamento de valor que recomponha apenas o gasto com a aquisição do lote, devidamente atualizado, é, dessa forma, bastante justo e razoável como indenização para a empresa Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda. na presente desapropriação.

77. Diante do acima exposto, os argumentos são improcedentes e não devem prosperar, confirmando, assim, o prejuízo apontado nos autos no valor de R\$ 2.905.459,68 (dois milhões novecentos e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais, sessenta e oito centavos) – em 25.10.99.

**ALEXANDRE GONÇALVES, ILDEU DE OLIVEIRA, RONALDO MÁRCIO DO VALLE e DALMO ALEXANDRE COSTA (FLS. 1.284/1.296)**

78. Os Srs. Alexandre Gonçalves, Ildeu de Oliveira, Ronaldo Márcio do Valle e Dalmo Alexandre Costa argumentaram:

*“DAS OBJEÇÕES AO TERMO DE TRANSAÇÃO SUSCITADAS NO PRESENTE PROCESSO*

*05. Acolhendo as razões invocadas e as sugestões apresentadas por seu dedicado órgão técnico, a Colenda Decisão ora questionada considerou impertinente a opção de encerrar a demanda mediante transação, considerando que alternativas outras poderiam ter sido adotadas, todas tendentes a evitar os supostos prejuízos de que teria padecido a **TERRACAP** ao celebrar o mencionado **TERMO DE TRANSAÇÃO** (fl. 1.288 - § 5º).*

*06. Tais principais alternativas seriam, fundamentalmente, as seguintes:*

*a) – 'O Posto do Park sub-rogando dos direitos da Empresa Vale do Simental e invocando a teoria do vício oculto teria a faculdade de rescindir o contrato, mediante ação redibitória, reavendo o preço pago (corrigido monetariamente) e obter o reembolso das despesas incorridas' (fl. 1.288 - § 6º).*

*(...)*

*08. Na primeira alternativa anunciada, sugere o órgão técnico, com a chancela do douto Ministério Público e do Colendo Conselho, o manejo de ação redibitória para rescindir a escritura de compra e venda celebrada entre a **TERRACAP** e a empresa **VALE DO SIMENTAL AGROPECUÁRIA LTDA.**, em cujos direitos se subrogaria o **POSTO DO PARK DERIVADOS DE PETRÓLEO***

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



**LTDA.** (fl. 1.289 - § 8º).

09. *Peca pela base, data venia, a alegação invocada, por razões diversas, que podem ser assim sintetizadas:*

a) – faleceria à **TERRACAP** legitimidade para promover ação redibitória visando à rescisão da escritura, porque a iniciativa da demanda caberia ao comprador, a quem compete rejeitar, ou não, a coisa recebida em virtude de contrato comutativo, sob a alegação de vícios ou defeitos ocultos que a tornem imprópria ao uso a que é destinada ou lhe diminuam o valor;

b) – na data em que a **TERRACAP** alienou o imóvel à empresa **VALE DO SIMENTAL AGROPECUÁRIA LTDA.**, isso em 01.12.1994, (v. item 03, letra a), não havia qualquer vício ou defeito oculto a impedir a construção no terreno, o que só veio a ocorrer no segundo semestre de 1995, quando o **IBAMA** impôs limitações públicas à liberdade de construir no imóvel. A propósito, vale recordar as lições do clássico **CARVALHO SANTOS**, verbis:

'Ocorre o vício redibitório quando a coisa:

'a) – não tem as qualidades inculcadas no contrato, ou que ordinariamente costumam ter e se presumem em tais casos.

'b) – quando, embora o vício não se refira aos caracteres corporais da coisa, como é de regra, tenha fundamento em relações jurídicas ou sociais, como, por exemplo, **nos casos de limitações públicas da liberdade de construir**, em virtude de posturas municipais ou de determinações estatutárias (Cfr. **ENNECCERVS**, obr. e loc. Cits)'. (In Código Civil Brasileiro Interpretado, Vol. XV, pág. 335, comentários ao art. 1.101 do Código Civil de 1916, então em vigor) (fl. 1.289 - § 9º).

10. Não se cuida, na espécie, de vício que afete os caracteres corporais da coisa, mas de restrição que se fundamenta em limitações públicas ao direito de construir, ainda assim supervenientes ao contrato, eis que somente adotadas no segundo semestre de 1995, quando a venda feita pela **TERRACAP** se consumou em 01.12.1994 (fl. 1.289 - § 10).

11. Ora, para que se configure o vício redibitório, é imprescindível que o defeito oculto exista no momento da celebração do contrato, consoante ensina Washington de Barros Monteiro, verbis:

'Para a configuração do vício redibitório os requisitos são os seguintes: a) – que a coisa tenha sido recebida em virtude de contrato comutativo ou de doação com encargo; b) – que a coisa tenha defeitos prejudiciais à sua utilização, ou lhe diminuam o valor; c) – que os defeitos sejam ocultos; d) – que sejam graves; e) – **que os defeitos existiam no momento da celebração do contrato**' (Curso de Direito Civil, Washington de Barros Monteiro, 5º Volume, 19ª edição, 1984, Saraiva, p. 55) – fls. 1.289/1.290 - § 11.

12. A restrição que se traduziu em limitação ao direito de construir,

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



*considerada pela doutrina como vício redibitório, não existia no momento da celebração do contrato, isto é, da escritura entre a **TERRACAP** e o **Posto do Park DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA.**, que não poderia, por isso mesmo, enjeitar a aquisição sob o fundamento da existência de vício oculto no momento da outorga (fl. 1.290 - § 12).*

79. Os argumentos são improcedentes e prescindem de maiores comentários diante do discutido nos §§ 47/58 desta instrução (fls. 1.352/1.355).

80. Ademais, contrariamente ao alegado, temos que as características do terreno (caracteres corporais da coisa) possuem relação de causalidade direta com a restrição a edificar, que somente pôde ser conhecida após a provocação do órgão ambiental competente, mas cujo vício/fato gerador já existia antes mesmo da transação, ou seja, no momento do contrato.

**II.2. PELA AUTORIZAÇÃO DE PAGAMENTO, PELA COMPANHIA, DE DÉBITOS DE IPTU E TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS 1996/1997/1998, DE RESPONSABILIDADE DO POSTO DO PARK DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA.**

81. O Sr. Carlos Anjos Soares de Carvalho (fls. 1.017/1.019 e anexos fls. 1.021/1.035) assim se pronunciou:

*“3. a Decisão/DIRET/TERRACAP, nº 262, de 04.08.99, cópia em anexo, estabeleceu na alínea “g”: 'autorizar que as despesas tributárias, caso existentes, corram às expensas da TERRACAP'. A minuta da escritura pública de desapropriação amigável, cópia em anexo, na sua cláusula VI, dispõe na última parte: .... 'ajustando-se que todas as despesas desta escritura e seu registro no Cartório Imobiliário correrão às expensas da OUTORGADA EXPROPRIANTE” (fl. 1.017).*

*(...)*

*6. posteriormente, encaminhamos o processo, Salvo Melhor Entendimento, vide cópia do despacho n. 288/02-NUPRO, para pagamento do débito, posto que, entendíamos que deveria ser ouvida a PROJU, a fim de **dispor de quem seria a responsabilidade pelo passivo em exame** (fl. 1.018).*

*7. o regimento interno da TERRACAP, no seu art. 38, inciso IV, cópia em anexo, dispõe que ao Núcleo de Próprios, Unidade Orgânica diretamente subordinada à Gerência de Finanças, compete:*

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
 DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



*'Executar o pagamento de impostos de imóveis urbanos e rurais em fase de escrituração ou reincorporação, providenciando a isenção, a liberação de certidões negativas de tributos, recebendo, conferindo e contestando lançamentos, quando for o caso' (fl. 1.018).*

*Ou seja, o titular do Núcleo de Próprios que este subscreve, ao diligenciar no sentido de proceder o pagamento do débito, nada mais fez do que cumprir o **constante da decisão de Diretoria, que gerou a solicitação do Núcleo de Contratos e o disposto na minuta**. Ademais, o regimento interno **ampara o pagamento de IPTU/TLP**, desde que haja **autorização em processo regular, como é o caso** (fl. 1.018).*

82. Não concordamos com as alegações apresentadas, pois, o próprio defendente afirmou que cumpriu o contido na Decisão da Diretoria Colegiada, alínea “g”, que “gerou a solicitação do Núcleo de Contratos e o disposto na minuta”. (grifo nosso)

83. A alínea “g” da Decisão da Diretoria Colegiada nº 262, proferida na Sessão nº 1969<sup>a</sup>, de 04.08.99, *in verbis*, autorizou que despesas tributárias, **caso existentes**, corressem às custas da TERRACAP. Não houve autorização para débitos anteriores relativos a IPTU/TLP.

*“g' autorizar que as despesas tributárias, caso existentes, corram às expensas da TERRACAP;” (grifo nosso)*

84. Ora, o Código Tributário Nacional - CTN, Lei nº 5.172, de 25.10.66, dispõe que o contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título, *in verbis*:

*“SEÇÃO II*

*Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana*

*(...)*

*Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.”*

85. Por sua vez, o artigo 121 do CTN define que a pessoa obrigada ao pagamento do tributo é o sujeito passivo, *in verbis*:

*“Art. 121. Sujeito passivo da obrigação principal é a pessoa obrigada ao pagamento de tributo ou penalidade pecuniária.*

*Parágrafo único. O sujeito passivo da obrigação principal diz-se:*

*I - contribuinte, quando tenha relação pessoal e direta com a situação que constitua o respectivo fato gerador;”*

86. Segundo o Código Civil vigente à época, Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, somente se adquire a propriedade pela transcrição do título de transferência no Registro do Imóvel, *in verbis*:

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
 DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



*“Da Aquisição da Propriedade Imóvel*

*Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel:  
 I - pela transcrição do título de transferência no Registro do Imóvel;”*

87. Assim, de acordo com o CTN, o contribuinte do IPTU e da TLP referentes ao anos de 1996 a 1998 é o Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda. haja vista que naquele momento o imóvel ainda era de sua propriedade. Portanto, o pagamento efetuado pela Companhia foi indevido e causou prejuízo à mesma.

88. Entendemos ser razoável inferir que, para desempenhar suas atribuições, o Chefe do NUPRO/GEFIN/DIRAF deva conhecer e saber aplicar o disposto em legislações que versem sobre matéria tributária, bem como outras que disciplinem as relações jurídicas entre as pessoas físicas e jurídicas, **no sentido de verificar a existência de despesas pertencentes à TERRACAP.**

89. Ademais, a alínea VI, *in verbis*, da minuta de escritura de desapropriação amigável (fls. 1.025/1.027), também não autorizou o pagamento de **IPTU E TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA** do imóvel, referindo-se na verdade a despesas da escritura:

*“VI – Que o **OUTORGANTE EXPROPRIADO**, por meio desta escritura pública de desapropriação transfere à **OUTORGADA EXPROPRIANTE** todo o direito, domínio e ação que exercia sobre o lote objeto da presente escritura de desapropriação amigável, em cuja posse fica imitada desde já, obrigando-se por si e seus sucessores a fazer a presente desapropriação amigável sempre boa, firme e valiosa, para que dela passe a usar, gozar e livremente dispor, como sua que fica sendo, ajustando-se que todas as despesas desta escritura e seu registro no Cartório Imobiliário correrão às expensas da **OUTORGADA EXPROPRIANTE**. Pelo **OUTORGANTE EXPROPRIADO** foi dito que aceitava, como aceita esta escritura, tal como se encontra redigida.” (grifo nosso)*

90. Quanto ao Despacho nº 288/02-NUPRO (fl. 1.031), também não é capaz de afastar sua responsabilidade, pois, segundo o artigo 38, do Regimento Interno da TERRACAP, o Núcleo de Próprios ao executar o pagamento de impostos de imóveis urbanos e rurais em fase de escrituração deve conferir e contestar os lançamentos, quando for o caso.

91. Portanto, as alegações do Sr. Carlos Anjos Soares de Carvalho são improsperáveis.

92. Importante ressaltar que esta Corte de Contas, no uso de suas atribuições, poderá aplicar multa ao responsável por ato de gestão ilegítimo ou antieconômico de que resulte injustificado dano ao Erário. O caráter pedagógico da sanção há de ser visto de forma global, surtindo efeitos proativos, ou seja, **com**

**vistas à não-ocorrência de casos idênticos no âmbito da jurisdição do Tribunal, e não somente restringindo-se ao responsável pela prática de infração.**

93. Nesse sentido, entendemos que o Tribunal possa aplicar ao Sr. Carlos Anjos Soares de Carvalho a multa prevista no artigo 57, inciso III, da Lei Complementar nº 01, de 09 de maio de 1994.

### III. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DA CVI (ANEXO II)

94. Em relação aos últimos laudos apresentados pela CVI (Anexo II), verificamos as seguintes impropriedades.

95. O Laudo de Avaliação nº 6.920/03 (fls. 118/147 – Anexo II) apontou para o lote 05 do SPM/Norte um valor de mercado da ordem de R\$ 3.680.300,00 (três milhões, seiscentos e oitenta mil, trezentos reais) – fl. 126 do Anexo II.

96. Conforme as pesquisas de dados de mercado, o **preço médio unitário de suporte de terreno** foi de R\$ 368,03/m<sup>2</sup> (fl. 144 – Anexo II).

97. Ocorre que no cálculo do valor do terreno (fl. 126 – Anexo II) existe um erro aritmético, s.m.j. senão vejamos.

98. Para se chegar ao **valor total do terreno para mercado** é necessário multiplicar o **valor de m<sup>2</sup> do suporte do terreno para mercado (R\$ 368,03/m<sup>2</sup>)** pela **área total do suporte do terreno (gabarito) sem o subsolo (5.000,00 m<sup>2</sup>)**. **O resultado correto da operação é no valor de R\$ 1.840.150,00 (um milhão, oitocentos e quarenta mil, cento e cinquenta reais) e não de R\$ 3.680.300,00 (três milhões, seiscentos e oitenta mil, trezentos reais), que foi apurado no Laudo de Avaliação nº 6.920/03 da CVI.**

99. O Laudo de Avaliação nº 6.916/03 (fls. 01/29 - Anexo II), referente ao imóvel Centro Metropolitano Quadra 01 Conjunto “A” Lote 07 – Taguatinga, dado em pagamento, possui em sua amostragem 6 (seis) imóveis **com características homogêneas**, haja vista que estão localizados no mesmo endereço, em lotes adjacentes: CT/MET/TAGUATINGA QD. 01 CJ “A” LOTES 02, 03, 04, 05, 06 e 07 (fls. 11/13).

100. Entretanto, a Tabela de amostragem acostada à fl. 18 do Anexo II apresenta coeficientes de local e acesso diferentes para os imóveis situados no mesmo logradouro e vizinhos.

101. Quanto ao Laudo de Avaliação nº 6.917/03 (fls. 30/59), o mesmo

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



indicou para o imóvel SCIA QD. 10 CONJ 02 LOTE 06 – GUARÁ – DF um valor de **R\$ 2.414.600,00 (dois milhões, quatrocentos e quatorze mil, seiscentos reais)**.

102. De acordo com pesquisas de dados de mercado, o **preço médio unitário de suporte de terreno** foi de R\$ 402,44/m<sup>2</sup> (fl. 38 – Anexo II).

103. A **área suporte do terreno** de 6.000,00/m<sup>2</sup> utilizada no Cálculo do Valor do Terreno (fl. 38 – Anexo II), na verdade, **corresponde à área do terreno (fl. 34 – Anexo II). A medida correta é de 1.500m<sup>2</sup> (fl. 34 – Anexo II), o que proporcionaria um resultado do valor de mercado para o imóvel de R\$ 603.660,00 (seiscentos e três mil, seiscentos e sessenta reais), representando uma diferença de R\$ 1.810.940,00 (um milhão, oitocentos e dez mil, novecentos e quarenta reais).**

104. Importante ressaltar que a amostra de nº 9 (fl. 133) relativa ao terreno localizado no SCIA QD 10 Conjunto 02, Lote 06, **com valor de mercado de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), referente ao 1º semestre de 1999**, além de ser um dos imóveis dados, via dação em pagamento, pela TERRACAP ao Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda. foi avaliado pela própria CVI (fl. 38 – Anexo II e § 100 desta instrução – fl. 1.364) **por R\$ 2.414.600,00 (dois milhões, quatrocentos e quatorze mil, seiscentos reais), referente ao 1º semestre de 2003**, representando uma desvalorização de 39,64% no período de 1999 (1º semestre) a 2003 (1º semestre) em seu preço de mercado.

105. Portanto, diante das impropriedades e incongruências supracitadas, entendemos que os valores dos laudos apresentados pela CVI não podem ser considerados como preço de mercado, e, em tese, foram elaborados no intuito de amparar os laudos da TERRACAP.

#### **IV. DA EVOLUÇÃO DO VALOR VENAL DO LOTE 05 DO SPM/N**

106. Compulsando os autos, verificamos os seguintes fatos.

107. Em 01.03.99, o Sr. Marcos Pereira Lombardi, representante do Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda. protocolou Carta ao Governador do Distrito Federal (fls. 09/10) propondo a permuta do terreno em tela por outros dois lotes pertencentes à TERRACAP e oferecidos para alienação, via edital de licitação, por R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), alegando que pagou esse valor pelo Lote 05 do SPM/N. Entretanto, a Escritura Pública de Compra e Venda (fls. 11/12) aponta o valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

108. O Documento de Arrecadação – DAR de IPTU do Lote 05 do SPM/N constante no processo, para o exercício de 1999, indica como base de cálculo (valor venal) para o tributo a quantia de R\$ 3.647.000,00 (três milhões, seiscentos e

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



quarenta e sete mil reais) e foi juntado aos autos pelo Sr. Ronaldo Márcio do Valle (fl. 63), Chefe da Divisão Jurídica.

109. O Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda. contestou perante a 4ª Vara da Fazenda Pública da Circunscrição Judiciária de Brasília (fls. 73/77) o valor atribuído ao imóvel expropriado na ação de desapropriação movida pela TERRACAP, e juntou ao processo o mesmo DAR para pagamento do IPTU no valor de R\$ 3.647.000,00 (três milhões, seiscentos e quarenta e sete mil reais), nos seguintes termos:

*“ V – A apuração do valor do bem por parte da Expropriante acredita-se apartado da realidade. Vejamos, atribui-se ao imóvel o valor de R\$ 3.600.000,00. Ora, estamos juntando nesta oportunidade a um Documento de Arrecadação destinado à cobrança do IPTU, que atribuiu ao mesmo nada menos que R\$ 3.647.000,00. Sabe-se que o Poder Público sempre estabelece valor inferior ao venal para pautar impostos. Ou seja, depreende-se que a avaliação ofertada pela Expropriante vem divorciada da realidade de preços praticados no Distrito Federal.”*

110. O Despacho nº 759/99 -GEPEA (fls. 113/117 e anexos fls. 114/143), cujo signatário foi o Sr. João Bosco Soares, responsável pela avaliação do imóvel pela TERRACAP), juntou aos autos DAR's de IPTU do imóvel, entre eles o que indica o valor venal de R\$ 3.647.000,00 (três milhões, seiscentos e quarenta e sete mil reais) para o exercício de 1999, com o intuito de demonstrar que a Secretaria de Fazenda observa a destinação do bem no cálculo do valor venal para o lançamento do IPTU, de modo a reforçar que o valor indenizatório de R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais) teria fundamento no cálculo da Secretaria de Fazenda.

111. O Presidente da TERRACAP à época, Sr. Alexandre Gonçalves, encaminhou ao Conselho de Administração o Despacho nº 906/99-PRESI (fls. 144/146), de 12.08.99, com os seguintes esclarecimentos:

*(...)*  
*c) A Secretaria de Fazenda certamente observa a destinação do imóvel para calcular a base de cálculo do IPTU, como demonstrado pela GEPEA.*

*(...)*  
*e) O lote nº 05, do SPM/N foi dado em dação em pagamento pela importância de R\$ 409.998,00, em 01.12.94, como se depreende cadeia dominial ora anexada. Certo é que as explicações quanto a evolução e valoração do dito imóvel foram prestadas com clareza pela GEPEA.*

*F) Os IPTU's de 1994, 1995, 1996, 1997, 1998 e 1999 são carreados aos autos, objetivando demonstrar os valores orçados*

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
 DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



*para o imóvel denominado lote nº 05, do SPM/N, nos respectivos anos base.”*

112. A Decisão do Conselho de Administração – CONAD nº 072 (fl. 147), de 13.08.99, que autorizou a assinatura do Termo de Transação em tela, levou em consideração os esclarecimentos prestados pelo Presidente da Companhia.

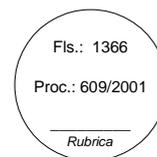
113. Ocorre que, como veremos a seguir, o valor do IPTU no exercício de 1999 é de R\$ 364.700,00 (trezentos e sessenta e quatro mil, setecentos reais), e não de R\$ 3.647.000,00 (três milhões e seiscentos e quarenta e sete mil reais).

114. Em consulta às Leis listadas na tabela a seguir, verificamos a evolução dos valores venais do Lote 05 do Setor de Postos e Motéis Norte para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU:

EXERCÍCIO	LEI Nº	VALOR VENAL
1994	628, de 22 de dezembro de 1993	CR\$ 25.500.000,00
1995	811, de 20 de dezembro de 1994	R\$ 160.000,00
1996	989, de 18 de dezembro de 1995	R\$ 230.000,00
1997	1.352, de 27 de dezembro de 1996	R\$ 250.000,00
1998	1.810, de 26 de dezembro de 1997	R\$ 255.000,00
1999	2.174, de 29 de dezembro de 1998	R\$ 364.700,00

115. A tabela supra, bem como a cópia do Diário Oficial do Distrito Federal acostada à fl. 268 comprovam que, contrariamente ao alegado pelo Sr. Marcos Pereira Lombardi, representante legal do Posto do Park, **o valor venal do Lote 05 do Setor de Postos e Motéis Norte para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, para o exercício de 1999, é de R\$ 364.700,00 (trezentos e sessenta e quatro mil, setecentos reais). O DAR para pagamento de IPTU que aponta uma base de cálculo de R\$ 3.647.000,00 (três milhões, seiscentos e quarenta e sete mil reais), para o exercício de 1999, do imóvel, na verdade é falso e serviu de fundamento para sustentar o valor obtido na avaliação realizada pela TERRACAP, e a conseqüente indenização paga ao Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda. mediante Termo de Transação (fls. 1.232/1.238) que ocasionou à Companhia prejuízo.**

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



116. Diante do discutido nos §§ 110/114 desta instrução (fls. 1.366/1.367), verifica-se o direto envolvimento dos Srs. Ronaldo Márcio do Valle (Chefe do Jurídico), João Bosco Soares (Gerente de Pesquisa e Avaliação) e Alexandre Gonçalves (Presidente), além do Sr. Marcos Pereira Lombardi (§§ 107/109 desta instrução – fls. 1.365/1.366), representante legal do Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda, em relação ao documento falso inserido nos autos, que foi fundamental para aprovação do valor de R\$ 3.600.000,00 pelo CONAD.

117. Dessa forma, constatamos a ausência de boa fé dos envolvidos na transação. Tal fato constitui uma circunstância agravante que deve ser levada em consideração no caso de aplicação de penalidade aos responsáveis.

118. Consoante o artigo 78, II, “a”, da Lei Orgânica do Distrito Federal, a obrigação de ressarcir o erário deverá alcançar aquele que, mesmo não sendo agente público, deu causa a prejuízo aos cofres públicos mediante condições que notoriamente lhe favoreciam em detrimento do interesse público.

119. Assim, entendemos que o Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda. possa ser responsabilizado, por solidariedade, com os dirigentes da TERRACAP apontados nos autos, por terem dado causa ao prejuízo.

120. Cumpre ressaltar que constitui crime de falsificação estabelecido no artigo 293, incisos I e V, do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, Código Penal, *in verbis*:

*“Art. 293 - Falsificar, fabricando-os ou alterando-os:*

*I - selo destinado a controle tributário, papel selado ou qualquer papel de emissão legal destinado à arrecadação de tributo;*  
*(Redação dada pela Lei nº 11.035, de 2004)*

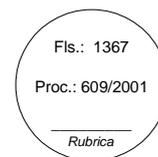
*(...)*

*V - talão, recibo, guia, alvará ou qualquer outro documento relativo a arrecadação de rendas públicas ou a depósito ou caução por que o poder público seja responsável;”* (grifo nosso)

121. O artigo 185 do Regimento Interno do Tribunal de Contas do Distrito Federal – RI/TCDF, *in verbis*, dispõe que ao verificar a existência de crime de ação pública, esta Corte de Contas poderá remeter, por intermédio do Ministério Público, à Procuradoria-Geral de Justiça do Distrito Federal cópias de documentos necessários à instauração de processo criminal.

*“Art. 185. Ao verificar a existência de crime de ação pública, em processos que lhe forem submetidos, o Tribunal poderá remeter, por meio do Ministério Público, à Procuradoria-Geral de Justiça do Distrito Federal cópias dos documentos necessários à instauração de processo criminal.”*

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



122. Na Sessão Extraordinária Administrativa nº 493, de 02.02.06, via Decisão nº 6/2006, o Tribunal assim deliberou:

*“O Tribunal, por maioria, de acordo com o voto do Relator, tendo em conta a orientação deduzida pelo Ministério Público de Contas, decidiu: I - firmar entendimento no sentido de que o momento adequado para o envio de documentos que apontem a existência de indícios de atos tipificados como crime comum ou de responsabilidade, ou de improbidade administrativa, ao Ministério Público do Distrito Federal e Territórios e a outros órgãos e instituições é o do conhecimento da documentação pelo Plenário; (...)”*

123. A inserção nos autos de Guia de Pagamento de tributo – DAR falso (fl. 63) é, **em tese**, um crime tipificado no artigo 293, incisos I e V, do Decreto-Lei nº 2.848/40.

124. Dessa forma, com espeque no disposto no artigo 185 do RI/TCDF e em consonância com a Decisão Administrativa TCDF nº 06/06, é necessária a remessa de cópia integral dos autos e volumes anexos ao Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, com vistas à verificação de ocorrência do crime apontado no § supra, para que, caso julgue pertinente, seja promovida a devida ação penal.

## **V. DAS CONCLUSÕES**

125. O egrégio TCDF, na Sessão Ordinária nº 3.814, de 4 de março de 2004, por meio do item III, da Decisão nº 771/2004 (fls. 928/929), determinou:

- a) a audiência dos dirigentes nomeados no § 2º, “a”, desta instrução (fls. 1.337/1.338), para apresentarem suas razões de justificativa quanto à atuação na celebração do Termo de Transação firmado entre a TERRACAP e a empresa Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda., nos autos da Ação de Desapropriação nº 2699-8/99, em face do prejuízo apontado nos autos;
- b) a audiência do responsável nomeado no § 2º, “b”, desta instrução (fls. 1.337/1.338), para apresentar suas razões de justificativa pela autorização de pagamento, pela Companhia, de débitos de IPTU e Taxa de Limpeza Pública referentes aos exercícios 1996/1997/1998, de responsabilidade do Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda.;
- c) ao titular da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, que adotasse imediatas providências com vistas ao ressarcimento do pagamento indevido de débitos de IPTU e Taxa de Limpeza Pública do

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
 DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



Lote nº 05 do Setor de Postos e Motéis Norte, referentes aos exercícios 1996/1997/1998, de responsabilidade do Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda., informando ao Tribunal, em 30 (trinta) dias, o resultado alcançado.

126. Conforme consta na tabela acostada à fl. 1.330, os Srs. Ricardo Lima Espíndola e José Edmilson Barros de Oliveira Neto não apresentaram suas razões de justificativa a esta Corte de Contas, mesmo regularmente cientificados da audiência (fls. 944 e 1.115, respectivamente).

127. O § 3º do artigo 13 da Lei Complementar nº 01/94, *in verbis*, prevê a revelia para o responsável que não atender à audiência, dando-se prosseguimento ao processo.

“Art. 13.

(...)

§ 3º *O responsável que não atender à citação ou à audiência será considerado revel pelo Tribunal, para todos os efeitos, dando-se prosseguimento ao processo.*”

128. Nos termos do artigo 319 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, que instituiu o Código de Processo Civil, *in verbis*, a revelia acarreta, no campo material, o suposto reconhecimento pelo citado de que são verdadeiros os fatos a ele imputados.

“Art. 319. *Se o réu não contestar a ação, reputar-se-ão verdadeiros os fatos afirmados pelo autor.*”

129. Cumpre ressaltar que as comunicações de audiência encaminhadas por essa Inspeção aos responsabilizados alertou-os sobre os efeitos da revelia.

“ *Em face do decidido pelo Tribunal de Contas do Distrito Federal – TCDF, na Sessão Ordinária nº 3814, de 04 de março de 2004, conforme consta do Processo nº 609/2001, fica Vossa Senhoria chamado em **AUDIÊNCIA** para, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento desta e sob pena de revelia, apresentar razões de justificativa quanto ao disposto no item III, “a”, da Decisão nº 771/2004 (cópia anexa), nos termos do art. 43, inc. II, c/c art. 32 da Lei Complementar nº 01/94.*

*A não apresentação das razões de justificativa no prazo estabelecido, bem como a rejeição das mesmas alegações, ensejará a notificação de Vossa Senhoria para recolher o valor da multa fixada pelo Tribunal, nos termos do art. 57, inc. III da Lei Complementar nº 1 do DF, de 9 de maio de 1994” (grifo nosso)*

130. Em relação aos demais responsáveis nomeados no § 2º, “a”, desta instrução (fls. 1.337/1.338): Ronaldo Márcio do Valle, João Bosco Soares, Alexandre Gonçalves, Dalmo Alexandre Costa, Ildeu de Oliveira, José Gomes Pinheiro Neto,

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
 DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



José Arnaldo Canabrava Rodrigues, Bonifácio Borges da Silva e Alexis Stepanenko os argumentos oferecidos revelaram-se improcedentes para afastar o prejuízo apontado nos autos, conforme visto no item II.1. desta instrução (fls. 1.340/1.360). Houve ainda, a constatação da ausência de boa fé dos envolvidos na transação, em especial os Srs. nomeados nos §§ 115/116 desta instrução (fls. 1.367/1.368, o que constitui agravante.

131. Nessa fase processual esta Corte de Contas poderia aplicar-lhes a multa prevista no inciso III do artigo 57, da Lei Complementar nº 01/94. Contudo, em atendimento ao disposto no § 4º do artigo 2º da Emenda Regimental nº 1, de 02.07.98, *in verbis*, os responsáveis devem ser chamados em audiência para apresentarem razões de justificativa, haja vista nas comunicações de audiência endereçadas anteriormente aos mesmos não conter a possibilidade de conversão dos autos em tomada de contas especial.

*“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 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.*

*.....”*

132. Ademais, o artigo 56, da lei retrocitada, estabelece que em caso de o responsável ser julgado em débito com o Erário Público, o Tribunal poderá, ainda, aplicar-lhe a multa de até cem por cento do valor atualizado do dano causado.

133. Assim, entendemos ser mais apropriado ao caso concreto que se proceda a audiência das pessoas abaixo relacionadas para que apresentem suas razões de justificativa, em 30 (trinta) dias, com vistas à conversão dos autos em TCE, pela atuação na celebração do Termo de Transação firmado entre a TERRACAP e a empresa Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda., nos autos da Ação de Desapropriação nº 2699-8/99, em face do prejuízo de R\$ 2.905.459,68 (dois milhões, novecentos e cinco mil e quatrocentos e cinquenta e nove reais e sessenta e oito centavos) – em 25.10.99.

- a) Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda. na pessoa do seu representante legal, Sr. Marcos Pereira Lombardi;
- b) Ronaldo Márcio do Valle (Chefe da Divisão Jurídica), João Bosco Soares

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



(Gerente de Pesquisa e Avaliação), Alexandre Gonçalves (Presidente), Dalmo Alexandre Costa (Diretor Financeiro), Ildeu de Oliveira (Diretor de Operações Imobiliárias e Desenvolvimento Econômico), Ricardo Lima Espíndola (Diretor de Administração e Recursos Humanos), José Gomes Pinheiro Neto (Diretor Técnico), José Arnaldo Canabrava Rodrigues (Presidente do CONAD), Bonifácio Borges da Silva (Conselheiro do CONAD), José Edmilson Barros de Oliveira Neto (Conselheiro do CONAD) e Alexis Stepanenko (Conselheiro do CONAD).

134. Em relação à guia de IPTU falsa inserida nos autos, vimos no § 117 desta instrução (fl. 1.368) a constatação de ausência de boa fé dos envolvidos na transação, em especial os Srs. Ronaldo Márcio do Vale (Chefe da Divisão Jurídica), João Bosco Soares (Gerente de Pesquisa e Avaliação), Alexandre Gonçalves (Presidente) e Marcos Pereira Lombardi (representante legal do Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda.), o que constitui agravante.

135. Quanto ao Sr. Carlos Anjos Soares de Carvalho, diante do discutido no item II.2. desta instrução (fls. 1.361/1.363), verificamos que as razões de justificativa apresentadas são improcedentes. Portanto, entendemos que o Tribunal possa aplicar a multa prevista no artigo 57, III, da Lei Complementar nº 01/94, pela autorização de pagamento, pela Companhia, de débitos de IPTU e Taxa de Limpeza Pública do Lote nº 05 do Setor de Postos e Motéis Norte, referentes aos exercícios de 1996/1997/1998, de responsabilidade do Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda.

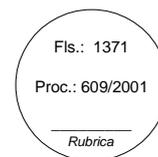
136. Em relação à diligência determinada no item III, "c", da Decisão nº 771/2004, verificamos o seu cumprimento no item I desta instrução (fls. 1.339/1.340). Entretanto, entendemos que esta Corte de Contas possa determinar ao titular da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP que informe, em 60 (sessenta) dias, o resultado da Ação de Execução da Sentença que condenou o Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda. a pagar à Companhia o valor do IPTU/TLP dos anos de 1996, 1997 e 1998 (fls. 1.323/1.326).

137. Finalmente, diante do indicativo de crime de falsificação do DAR para pagamento de IPTU, exercício de 1999, do Lote 05 do SPM/N, no intuito de dar suporte à avaliação da TERRACAP faz-se necessária a ciência do fato ao Ministério Público do Distrito Federal e Territórios.

138. Cumpre ressaltar, ainda, que a delonga na análise das defesas apresentadas deveu-se ao atendimento de demais prioridades existentes nos processos que tramitam no âmbito desta Divisão de Acompanhamento.

139. Durante o período que o analista recebeu a carga do processo em tela, até a presente data, o mesmo instruiu os seguintes autos: 3.028/99, 3.410/04, 39.710/05, 38.912/06, 42.073/06, 42.375/06, 42.405/06, 3.174/94, 42.421/06 (análise

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO

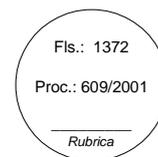


de edital), 42.383/06, 38.475/06, 42.421/06 (diligência), 10.910/06, 11.377/07, 41.773/05, 12.187/07, 29.760/06, 6.398/07 e 2125/03.

## **VI. DAS SUGESTÕES**

140. Diante do exposto, sugerimos ao egrégio Tribunal que:
- I - tome conhecimento:
    - a) da razões de justificativa acostadas às fls. 1.017/1.035, para no mérito considerá-las improcedentes;
    - b) das razões de justificativa acostadas às fls. 963/1.015, 1.050/1.064, 1.110/1.114, 1.116/1.241, 1.242/1.280 e 1.284/1.300, considerando-as improcedentes, dando ciência aos interessados, nomeados no § 2º, "a", desta instrução fls. 1.337/1.338;
    - c) dos documentos constantes nos Anexos III e IV dos autos;
    - d) dos documentos de fls. 1.106/1.107, 1.297/1.300, 1.301/1.302, 1.303/1.307, 1.318/1.329 e 1.331/1.336;
  - II - considere revéis os responsáveis indicados no § 126 desta instrução (fl. 1.370), nos termos do artigo 13, § 3º, da Lei Complementar nº 01, de 9 de maio de 1994;
  - III - aplique multa ao Sr. Carlos Anjos Soares de Carvalho, com fulcro no artigo 57, inciso III, da Lei Complementar nº 01, de 9 de maio de 1994, c/c o inciso II do artigo 182, do Regimento Interno do Tribunal de Contas do Distrito Federal, em virtude da autorização de pagamento, pela Companhia, de débitos de IPTU e Taxa de Limpeza Pública do Lote nº 05 do Setor de Postos e Motéis Norte, referentes aos exercícios de 1996, 1997 e 1998, de responsabilidade do Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda;
  - IV - considere cumprida a diligência estabelecida no item III, "c", da Decisão nº 771/2004 (fls. 928/929);
  - V - determine ao titular da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP que informe, em 60 (sessenta) dias, o resultado da Ação de Execução da Sentença que condenou o Posto do

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



Park Derivados de Petróleo Ltda. a pagar à Companhia o valor do IPTU/TLP dos anos de 1996, 1997 e 1998;

VI - autorize:

- a) a 3ª ICE a notificar o Sr. Carlos Anjos Soares de Carvalho para recolher, no prazo de 30 (trinta) dias, aos cofres da Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal a multa sugerida no item III retro, e ainda, esclarecê-lo que a efetivação do pagamento deverá ser comprovada nesta Corte, no mesmo prazo;
- b) a audiência das pessoas mencionadas no § 133 desta instrução (fls. 1.371/1.372), com fulcro no §4º do art. 2º da Emenda Regimental nº 1, de 2 de julho de 1998, alterada pela Emenda Regimental nº 4, de 9 de dezembro de 1999, para que apresentem suas razões de justificativa, em 30 (trinta) dias, com vistas à conversão dos autos em TCE, pela atuação na celebração do Termo de Transação firmado entre a TERRACAP e a empresa Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda., nos autos da Ação de Desapropriação nº 2699-8/99, em face do prejuízo de R\$ 2.905.459,68 (dois milhões, novecentos e cinco mil e quatrocentos e cinquenta e nove reais e sessenta e oito centavos) – em 25.10.99;
- c) a inclusão de cópia da decisão que vier a ser exarada no Processo nº 1379/00, relativo à Prestação de Contas da jurisdicionada do exercício de 1999, tendo em vista que o processo em tela, entre outros, sobresta o respectivo julgamento da PCA;
- d) a remessa de cópia integral dos presentes autos e volumes anexos ao Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, nos termos do artigo 185 do Regimento Interno do Tribunal de Contas do Distrito Federal – RI/TCDF, com vistas a apurar a ocorrência do crime apontado nos §§ 115/124 desta instrução (fls. 1.367/1.369);
- e) o retorno dos autos à 3ª ICE para a adoção das providências necessárias.

À consideração superior.

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**TERCEIRA INSPETORIA DE CONTROLE EXTERNO**  
DIVISÃO DE ACOMPANHAMENTO



**ROBERTO DIAS SANTIAGO**

AFCE Matr. 665-3