



**Processo nº:** 609/01  
**Jurisdicionada:** Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap  
**Assunto:** Inspeção  
**Montante em exame:** R\$ 7.200.000,00 (03.11.99)  
**Ementa:** Desapropriação do Lote 05 do Setor de Postos e Motéis Norte – SPM/N paga, em parte, com imóveis públicos da Terracap. Decisão nº 6.803/07 determinou a elaboração de novos laudos. Falha na avaliação do imóvel desapropriado. Identificação de prejuízo no valor de R\$ 2.905.459,68 (data de referência: 03.11.99). Índícios de crime. Unidade técnica pugna pela conversão dos autos em TCE e remessa ao MPDFT. *Parquet* especial aquiesce à proposta da Inspetoria, com acréscimo de citação dos responsáveis, para o fim específico de inabilitação. VOTO convergente com a Inspetoria, com ajustes e acréscimos.

## RELATÓRIO

Tratam os autos de inspeção destinada ao exame da regularidade da desapropriação do Lote 05 do Setor de Postos e Motéis Norte – SPM/N realizada pela Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, em obediência ao Decreto Distrital nº 20.241, de 13.05.99. A indenização aos proprietários do lote foi paga, em parte, por meio da dação em pagamento de imóveis de propriedade da empresa distrital.

Em 04.03.04, esta Corte de Contas, por meio da Decisão nº 771/04 (fls. 928/929), assim deliberou:

*“O Tribunal decidiu: 1) de acordo com o voto do Relator, tendo em conta, em parte, a instrução e o parecer do Ministério Público: I - tomar conhecimento: a) do resultado da inspeção realizada na TERRACAP constante da Informação nº 72/2003; b) da documentação acostada aos autos, fls. 725/804; c) dos Ofícios nºs 681/2002-PRESI; 189, 242 e 855/2003-PRESI da jurisdicionada; d) do Ofício nº 355/2003-SUREC da Secretaria de Fazenda do Distrito Federal; II - considerar atendida a diligência determinada pelo Despacho Singular nº 264/02 - GCMA; III - determinar: a) a audiência, com fulcro no art. 43, inciso II, combinado com o art. 32, ambos da Lei Complementar nº 01/94, dos dirigentes nomeados nos parágrafos 85/86 da Informação nº 72/2003, para que apresentem, 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;** b) a audiência, com fulcro no art. 43, inciso II, combinado com o art. 32, ambos da Lei Complementar nº 01/94, do responsável nomeado no parágrafo 60 da mesma informação para que apresente, no prazo de 30 (trinta) dias, 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 adote 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; IV - autorizar: a) a remessa à jurisdicionada de cópia da Informação nº 72/2003, do Parecer nº 1728/03-CF e do Relatório/Voto do Relator, com vistas a facilitar o cumprimento da diligência; b) a inclusão de cópia desta decisão, no Processo nº 1379/00, relativo à Prestação de Contas da jurisdicionada do exercício de 1999, tendo em vista que a matéria em exame pode afetar a regularidade daquelas contas; c) o retorno dos autos à 3ª ICE, para as providências pertinentes; 2) pelo voto de desempate do Senhor Presidente, proferido nos termos do art. 84, inciso VI, do RI/TCDF, que acompanhou o Relator, Conselheiro JORGE CAETANO, não acolher a proposição formulada pela Conselheira MARLI VINHADELI. As Declarações de Voto, juntamente com o Relatório/Voto do Relator, serão publicadas em anexo à presente ata (Anexo II)." (grifos nossos)

Na S.O. nº 4.140, de 11.12.07, prolatou-se a Decisão nº 6.803/07 (fl. 1462), tendo o Tribunal deliberado nestes termos:

**"O Tribunal, por maioria, de acordo com o voto do Relator, decidiu: I - tomar conhecimento: a) das razões de justificativa acostadas às fls. 963/1.015, 1.017/1.035, 1.050/1.064, 1.110/1.114, 1.116/1.241, 1.242/1.280 e 1.284/1.300; b) dos documentos constantes nos Anexos III e IV dos autos; c) 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; d) da Informação nº 32/2007; II - considerar: a) cumprida a diligência estabelecida no item III da Decisão nº 771/2004; b) revéis Ricardo Lima Espíndola e José Edmilson Barros de Oliveira Neto, nos termos do art. 13, § 3º, da Lei Complementar nº 01/94; III - suspender o exame das razões de justificativa apresentadas em atendimento da Decisão nº 771/2004, até a realização da avaliação de que trata o item IV seguinte; IV - determinar ao titular da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP que: a) solicite, mais uma vez, à CEF e à CVI, a especial colaboração no sentido da elaboração, no prazo de 90 (noventa) dias, de novos laudos de avaliação para os imóveis de que trata o Termo de Transação firmado e objeto de laudos anteriormente elaborados, nos autos, utilizando fator de atualização para considerar como data-base da avaliação maio e julho de 1.999, para todos os imóveis, levando em conta o entendimento ora**



**desenvolvido - função econômica original do imóvel: posto de gasolina sem restrição ambiental, aproveitando, tão-somente, as amostras compatíveis e escoimando as amostras inadequadas e os erros de cálculo, de forma a conferir maior confiabilidade aos laudos; b) informe, no prazo de 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, de que trata o Processo nº 2005.01.1.063933-3; V - aprovar, expedir e mandar publicar o acórdão apresentado pelo Relator; VI - autorizar: a) a ínlita Presidência deste Tribunal a solicitar o concurso da Secretaria de Estado de Fazenda, com vista a examinar a autenticidade ou não do DARF que aparece em diferentes momentos processuais, tais como: fl. 63, 74 (citado no item V); e 140, e que serviu para fundamentar a decisão do Conselho de Administração da TERRACAP, conforme mostra a instrução; b) a remessa de cópia da Informação nº 32/2007 e do Relatório/Voto do Relator à jurisdicionada, para subsidiar o melhor cumprimento do quanto solicitado no item IV. "a" precedente; c) o retorno dos autos à 3ª ICE, para a adoção das providências a seu cargo. Parcialmente vencido o Conselheiro RONALDO COSTA COUTO, que votou pelo acolhimento, "in totum", do parecer do Ministério Público junto à Corte. Impedido de participar do julgamento deste processo o Conselheiro RENATO RAINHA." (grifos nossos)**

Por diversas vezes, essa última deliberação foi reiterada pelo Tribunal (Decisões nºs 2.386/08<sup>1</sup>, 4.173/08<sup>2</sup>, 5.132/08<sup>3</sup> e 5.916/08<sup>4</sup>).

---

<sup>1</sup> O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, decidiu: I - tomar conhecimento do Ofício nº 183/2008-PRESI; II - conceder à Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP prorrogação de prazo, por 60 (sessenta) dias, a contar de 01.05.08, para cumprimento da determinação contida no item IV.a da Decisão nº 6.803/2007; III - autorizar o retorno dos autos à 3ª ICE para continuidade do acompanhamento. (grifo nosso)

<sup>2</sup> O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, decidiu: I - tomar conhecimento do Ofício nº 356/2008-PRESI e seu anexo, relevando as falhas apontadas; II - considerar prorrogado, por 10 (dez) dias, a contar de 02.07.08, o prazo para cumprimento da determinação contida no item IV.a da Decisão nº 6.803/2007; III - alertar a jurisdicionada para o disposto no art. 200, §§ 1º e 4º, do Regimento Interno deste Tribunal; IV - autorizar o retorno dos autos à 3ª ICE para continuidade do acompanhamento. (grifo nosso)

<sup>3</sup> O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, decidiu: I - determinar à Companhia Imobiliária de Brasília -TERRACAP que, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar desta decisão: a) dê cumprimento integral à determinação do item "IV.a" da Decisão nº 6.803/2007, reiterada pelas Decisões nºs 2.386 e 4.173/2008; b) indique o(s) responsável(eis) pelo não-atendimento das determinações, alertando-o(s) de que, querendo, poderá(ão) apresentar, no mesmo prazo acima, as razões de justificativa que tiver(em) em sua(s) defesa(s), à vista da possibilidade de aplicação das penalidades previstas no art. 57, incisos IV e VII, da Lei Complementar nº 01/94; II - autorizar o retorno dos autos à 3ª ICE, para os devidos fins. (grifo nosso)

<sup>4</sup> O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, decidiu: I - tomar conhecimento do Ofício nº 456/2008-PRESI; II - conceder, em caráter excepcional, à Companhia Imobiliária de Brasília, prorrogação de prazo, por 60 (sessenta) dias, a contar de 08.09.2008, para cumprimento integral da determinação contida no item IV - "a" da Decisão nº 6.803/2007, reiterada pelas Decisões nºs 2.386, 4.173 e 5.132/2008; III - sobrestar, por ora, o cumprimento do item I-b da Decisão nº 5.132/2008; IV - autorizar: a) desde já, inspeção na Jurisdicionada, para que a 3ª ICE, caso julgue necessário, possa verificar, "in loco", a condução, pela TERRACAP, da questão junto à Comissão de Valores Imobiliários - CVI; b) o retorno dos autos à 3ª ICE, para continuidade do acompanhamento. (grifo nosso)



Posteriormente, foram interpostos recursos contra a aplicação de multa estatuída no Acórdão nº 225/07, os quais não foram acatados pelo Plenário (Decisões nºs 356/09<sup>5</sup> e 3.026/09<sup>6</sup>).

Na última assentada, o Tribunal prolatou a Decisão nº 4.662/09 (fl. 1.924), de 04.08.09, transcrita a seguir:

*“O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, decidiu: I - tomar conhecimento: a) do pedido de parcelamento formulado por Carlos Anjos Soares de Carvalho; b) da Informação nº 72/2009 – 3ª ICE/Acomp; II - deferir o pedido de parcelamento da multa de R\$ 3.000,00 (três mil reais), constante do expediente de 28.06.09 e anexos, fls. 1902/1916, nos termos solicitados; III - **determinar à jurisdicionada que promova o desconto da multa acima referida na remuneração de Carlos Anjos Soares de Carvalho, em dez parcelas mensais e consecutivas, atualizadas monetariamente a partir de 23/04/2009, na forma do art. 3º, § 5º, I, da Emenda Regimental nº 13/2003, efetivando os respectivos recolhimentos à Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal e, após concluídos esses procedimentos, encaminhe a esta Corte, em 30 (trinta) dias, os respectivos comprovantes;** IV - cientificar o interessado do teor desta decisão; V - **autorizar a remessa dos autos à 3ª ICE para continuidade do acompanhamento. Impedido de participar do julgamento deste processo o Conselheiro RENATO RAINHA.**” (grifos nossos)*

## MANIFESTAÇÃO DO ÓRGÃO INSTRUTIVO

As razões de justificativa apresentadas em atendimento ao item “III-a” da Decisão nº 771/04, que tiveram seu exame suspenso em obediência à Decisão nº 6.803/07 (item III), foram analisadas pelo corpo técnico mediante a Informação nº 32/07 – 3ª ICE/Divisão de Acompanhamento (fls. 1337/1375), transcrita, no que cabe, a seguir:

*“2. O Tribunal, via Decisão nº 771/20042 (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>5</sup> O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, decidiu: I – **negar provimento ao Pedido de Reexame do Sr. Carlos Anjos Soares de Carvalho, interposto contra o item V da Decisão nº 6.803/2007 e o Acórdão nº 225/2007, mantendo-os nos termos em que foram exarados;** II – dar conhecimento do teor desta decisão ao recorrente; III – autorizar o retorno dos autos à 3ª ICE, para os devidos fins. (grifo nosso)

<sup>6</sup> O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, decidiu: I - tomar conhecimento da Informação nº 41/2009 – 3ª ICE/Acomp; II - **deixar de conhecer do recurso inominado impetrado por Carlos Anjos Soares de Carvalho;** III - autorizar: a) seja dada ciência desta decisão ao interessado, nos termos do disposto no § 2º do art. 4º da Resolução nº 183/2007; b) o retorno dos autos à 3ª ICE para as providências pertinentes e a continuidade do acompanhamento. Impedido de participar do julgamento deste processo o Conselheiro RENATO RAINHA.



<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

## 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, 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 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).*

*(...)*

*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).**

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\$ 480.000,008 (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 059 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 nexo 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 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 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.

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 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 acrescidas outras, que resultaram, agora, em 29 (vinte e nove), expressas na Licença de Instalação Nº 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 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>7</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 repostado 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>8</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*

<sup>7</sup> A Justa Indenização na Desapropriação, pp. 177/178.

<sup>8</sup> Direito de Construir, p. 162.



*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 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, TERRACAP, 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 moteleria 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>9</sup>, a mesma não é limítrofe com o lote em tela.**

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 infraestrutura 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

---

<sup>9</sup> Conforme verifica-se no mapa acostado à fl. 297 do Anexo III, bem como na foto constante no Laudo de Avaliação nº 6.920/2003 da CVI (fl. 146 do Anexo II).



(art. 1.103). (Redação dada pelo Decreto do Poder Legislativo nº 3.725, de 15.1.1919)

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 quanti 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, 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>10</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 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.

---

<sup>10</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.



*“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>11</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 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>12</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.”*

<sup>11</sup> Constatada pelo IBAMA, **após inspeção 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).

<sup>12</sup> A Desapropriação À Luz da Doutrina e Da Jurisprudência, Editora Revista Dos Tribunais, 5ª Edição, 2006, pg. 511.



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, inclusive, contrato de aluguel do terreno com a empresa Shell pelo valor de R\$ 50.000,00 (cinqüenta 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 cinqüenta 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 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 diminuem 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, 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).

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

70. 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.

## V. DAS CONCLUSÕES

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 sub 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, 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 (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).” (grifos do original)

As determinações exaradas na Decisão nº 6.803/07 (itens “III”, “IV-a”, “IV-b” e “VI-a”) foram analisadas pela Divisão de Acompanhamento da 3ª ICE, mediante a Informação nº 81/10 (fls. 1982/2003), em atenção ao item V da Decisão nº 4.662/09.

Nessa instrução, o corpo técnico, inicialmente, fez um pequeno resumo da transação em exame, sob a perspectiva dos laudos avaliatórios, destacando os seguintes pontos:

“a) O Lote 05 do Setor de Postos e Motéis Norte foi objeto de dação pela TERRACAP à Empresa Vale do Simental Agropecuária Ltda., em 01/12/94, conforme registro do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do DF, pelo valor de R\$ 409.998,00 (fls. 143). 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). Esta transação está sendo analisada no Processo nº 5429/95, fl.729 (apensado ao Processo nº 5749/96);



- b) A Empresa Vale do Simental Agropecuária Ltda vendeu o terreno, em 10/03/95, ao Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda., por R\$ 400.000,00. Em 31/05/95, o Posto solicitou ao IBAMA/DF, fls. 13/14, licença para instalação de posto de serviços e abastecimento de combustíveis e construção de motéis no lote nº 05 do Setor de Postos e Motéis Norte e teve o seu pedido indeferido.
- c) Naquela feita o órgão considerou que o local era inadequado, do ponto de vista ambiental, para desenvolvimento de atividades de moteleria e de revenda de combustível, além de registrar que o empreendedor iniciou obras de terraplanagem mesmo antes de obtenção da competente licença, devendo, portanto recuperar a área, uma vez que a estação de chuvas estava se aproximando e o terreno ficaria sujeito a processos erosivos,
- d) Em 28.10.1998, pelo Decreto nº 19.729, de 28.10.1998, foi aprovada a criação do Mirante do Colorado, em decorrência da localização privilegiada da área, das características topográficas do local e do aspecto bucólico da região, nos Setores de Postos e Motéis Norte – SPMN e Habitacional Taquari – SHTQ, sem indicar precisamente sua localização (fls. 13/14 e 27);
- e) Em 13/05/99, o Lote nº 05 em causa foi declarado de utilidade pública, pelo Decreto nº 20.241, de 13.05.1999, para fins de desapropriação, fl. 873, fundamentando-se no Decreto nº 19.729/98 e no pronunciamento do IBAMA;
- f) Em obediência ao Decreto nº 20.241, a TERRACAP procedeu à desapropriação do referido lote. O imóvel foi avaliado pela Gerência de Pesquisa e Avaliação da Jurisdicionada em R\$ 3.600.000,00 em 08/05/99 – Laudo nº 2.437/99 (fl.29);
- g) A indenização do proprietário do Lote 05 do SPM/N, no montante de R\$3.600.000,00, foi liquidada com a entrega de R\$8.200,00 em dinheiro e com a dação em pagamento de vários imóveis (fls. 29, 88/91 e 196/198);
- h) Em 29/11/2001, o Tribunal mediante Decisão nº 8.060/01, fls. 408, levando em a conta instrução, detectou falhas nos laudos avaliatórios (uma vez que ocorreram falhas no estabelecimento do período de coleta da amostra e pelo fato de ter considerado para o lote nº 05 do SPM/N área total destinada à revenda de combustível) e determinou à Direção da TERRACAP que reavaliasse os Lotes por meio de laudos elaborados pela CEF e CVI;
- i) A CEF e a CVI elaboraram os Laudos determinados pelo Tribunal às fls. 415/643, contudo, entre outras falhas, não tomaram como base a época da desapropriação (maio e julho de 1999). Naquela feita, conforme instrução de fls. 669/672, as avaliações da CEF demonstraram que a desapropriação do Lote 05 do SPM/N causou um prejuízo aos cofres públicos de R\$ 392.000,00, enquanto os laudos da CVI indicaram que a negociação em tela foi benéfica para a jurisdicionada com um ganho de R\$ 10.412,00, ou seja, os laudos eram conflitantes;
- j) O Conselheiro Manoel De Andrade, mediante Despacho Singular nº 95/02, fls. 673/674, em 02/07/2002, determinou à



TERRACAP que encomendasse a realização de novos Laudos pela CEF e a CVI (tomando como base a época da desapropriação, maio e julho de 1999, tendo em vista a falta de correção dos preços dos imóveis constantes nas amostras e atribuição do uso exclusivo de posto de abastecimento de combustível ao Lote 05 do SPM/N);

k) Conforme informação encaminhada pela TERRACAP, em 07/08/2002, fls. 676, a CEF respondeu no sentido de que discordava das impropriedades levantadas pelo órgão técnico deste Tribunal e de que os elementos de que dispunha não permitiriam, de forma tecnicamente consistente, elaborar laudo com a data requerida, maio e julho de 1.999, enquanto a CVI elaborou novos laudos, conforme requerido, que compõem o Anexo II, fls. 717/720;

l) O Laudo da CVI avaliou o Lote 05 do SPM/N em R\$ 3.680.300,00 (fls. 126 do anexo II). A Informação nº 72/2003, fls. 854/875, ao analisar o laudo ressaltou que a CVI tomou como critério o preço mais alto que o imóvel obteria se fosse posto a venda e considerou que não pesa nenhuma restrição sobre o imóvel. Demonstrou ainda, que o citado Lote, conforme vistoria do IBAMA, é impróprio para o desenvolvimento de qualquer atividade econômica por possuir defeito oculto (vício rebitório), sendo, portanto, inviável a sua alienação por preço de mercado.

m) Naquela feita, a Informação nº 72/2003 (fls. 854/875), defendeu a determinação do valor de desapropriação do terreno, mediante atualização da avaliação inicial (R\$ 445.560,00) pelo sistema de cálculo do TJDF, onde foi processada a desapropriação, chegando ao valor de R\$ 694.540,32 e resultando, em decorrência dessa linha de entendimento, no prejuízo de R\$ 2.905.459,68 (em 03/11/98, data da dação em pagamento). Por fim, dentre outras providências, o corpo técnico sugeriu a audiência dos responsáveis pela mencionada transação, com vista à conversão dos autos em TCE, tendo o Parquet opinado, alternativamente, pela imediata conversão;

n) Em 04/03/2004, o Tribunal mediante Decisão nº 771/2004 (fls. 1021/1022), dentre outras deliberações, determinou a audiência dos dirigentes da TERRACAP para que apresentassem as razões de justificativas quanto à atuação na celebração do Termo de Transação firmado entre a Companhia e o Posto Park. A Informação nº 32/2007, fls. 1337/1375, procedeu à análise. Contudo, a Decisão nº 6803/07 (fl. 1462), em 11/12/2007, suspendeu o exame das razões de justificativa e solicitou, mais uma vez, a elaboração de novos laudos de avaliação à CEF e à CVI;". (grifos do original)

Em seguida, a unidade instrutiva apresentou os seguintes esclarecimentos:

"4. Em 23/01/2008, a CEF (fls. 1592/1593), mediante Ofício nº 85/2008/GIDUR/BR, informou<sup>13</sup> que não dispunha de elementos

<sup>13</sup> "A avaliação de imóveis pressupõe o atendimento a todos os preceitos das normas pertinentes no caso a NBR 14653-1 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos), sendo que para elaboração de um trabalho tecnicamente consistente é imprescindível o atendimento de certas condições como a diversificação das fontes de informação, consideração de todas as variáveis significativas, vistoria dos elementos amostrais, apreensão das condições do mercado, composição de uma amostra equilibrada, caracterização do imóvel avaliado, dos elementos amostrais e respectivas regiões, etc., o que nos é atualmente impraticável obter para aquela época."



**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**GABINETE DO CONSELHEIRO INÁCIO MAGALHÃES FILHO**

e-DOC C501FC3A

Fls.: 2066

Proc.:609/01

Rubrica

técnicos que permitissem a avaliação dos imóveis com data retroativa a maio e julho de 1999.

5. Após sucessivos pedidos de prorrogação de prazo, o Tribunal, em 23/09/08 (Decisão nº 5.916/08, fls. 1632), autorizou inspeção na Jurisdicionada para verificar a condução, pela TERRACAP, da questão junto a CVI.

6. Em 09/10/2008, a Jurisdicionada, mediante Ofício nº 559/2008-PRESI, fls. 1714, enviou os Laudos da Câmara de Valores Imobiliários do DF, fls. 1640/1681 e 1714 a 1887.

7. A CVI informou que o nível de precisão adotado na elaboração dos Laudos, tendo em vista o uso de regressão linear, é o de "Avaliação de Grau de Fundamentação II", conforme NBR 14563 partes 1 e 2 da ABNT. O Lote 05 do Setor Postos e Motéis Norte – SPMN foi avaliado em valor de mercado por R\$ 3.625.013,10 (fls. 1640/16810).

8. A Câmara de Valores Imobiliários tomou como critério o preço mais justo, em termos de ganho financeiro que o imóvel trará quando vendido no mercado, contando com um tempo razoável para se encontrar um comprador. Considerou ainda, a função econômica original do imóvel: posto de gasolina sem restrição ambiental.

9. Os Laudos enviados pela CVI deverão ser analisados conjuntamente com os laudos realizados anteriormente. Diante do exposto, elaboramos a tabela abaixo:

IMÓVEL	AVALIAÇÃO DA TERRACAP (08/08/2001)	AVALIAÇÃO DA CEF (FEV/2002) Decisão 8.060/01	PRIMEIRA AVALIAÇÃO DA CVI (FEV/2002) Decisão 8.060/01	SEGUNDA AVALIAÇÃO DA CVI (FEV/2003) Despacho Singular nº 95/02-GCMA	TERCEIRA AVALIAÇÃO DA CVI ( out/2008) Decisão nº 6.803/2007
Lote 05 do Setor Postos e Motéis Norte – SPMN (A)	R\$3.600.000,00 (fl. 277)	R\$ 3.200.000,00 (fls. 492/498)	R\$ 3. 602.600,00 (fls. 553/565)	R\$ 3. 680.300,00 (fls. 126 do anexo II)	R\$ 3. 625.013,10 (fls. 1640/1681)
<b>DAÇÃO EM PAGAMENTO</b>					
Lote 07 do Conjunto A da Quadra 01 do Centro Metropolitano de Taguatinga	R\$ 120.700,00 (fl. 273)	R\$ 124.000,00 (fls. 454/459)	R\$ 111.910,00 (fls. 566/577)	R\$ 111.934,00 (fls. 08 do anexo II)	R\$ 113.232,00 (fls.1758/1800)
Lote 05 do Conjunto A da Quadra 01 do Centro Metropolitano de Taguatinga	R\$ 104.100,00 (fl. 274)	R\$ 125.000,00 (fls. 454/459)	R\$ 113.088,00 (fls. 625/636)	R\$ 113.112,00 (fls. 96 do anexo II)	R\$ 105.763,00 (fls. 1715/1757)



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL  
GABINETE DO CONSELHEIRO INÁCIO MAGALHÃES FILHO

e-DOC C501FC3A

Fls.: 2066

Proc.:609/01

Rubrica

Lote 06 - PLL do Conjunto 02 da Quadra 10 do SCIA	R\$ 2.423.000,00 (fl. 280)	R\$ 2.342.000,00 (fls. 526/531)	R\$ 2.424.120,00 (fls. 584/596)	R\$ 2.414.600,00 (fls. 38 do anexo II)	R\$2.412.563,00 (fls. 1841/1883)
Lote 01 do Conjunto A da Quadra 01 do Setor de Desenvolvimento Econômico M/Norte de Taguatinga	R\$ 944.000,00 (fl. 283)	R\$ 1.001.000,00 (fls. 416/421)	R\$ 943.070,00 (fls. 615/616)	R\$ 943.070,00 (fls. 67 do anexo II)	R\$ 936.470,00 (fls. 1801/1840)
<b>TOTAL DA DAÇÃO (B)=</b>	<b>R\$ 3591.800,00</b>	<b>R\$ 3.592.000,00</b>	<b>R\$ 3.592.188,00</b>	<b>R\$ 3.582.716,00</b>	<b>R\$ 3.568.028,00</b>
<b>A - B=C</b>	<b>R\$ 8.200,00</b>	<b>(R\$ 392.000,00)</b>	<b>R\$ 10.412,00</b>	<b>R\$ 97.584,00</b>	<b>R\$ 56.985,10</b>
VALOR DADO EM DINHEIRO (D)	R\$ 8.200,00	R\$ 8.200,00	R\$ 8.200,00	R\$ 8.200,00	R\$ 8.200,00
LUCRO/PREJUÍZO C/ A TRANSAÇÃO C - D =E	<b>0</b>	<b>R\$ 400.200,00 (Prejuízo)</b>	<b>R\$ 2.212,00 (Lucro)</b>	<b>R\$ 89.384,00 (Lucro)</b>	<b>R\$ 48.785,10 (Lucro)</b>

10. Da tabela precedente podemos asseverar que, de acordo com a terceira avaliação da CVI a transação em exame proporcionou à Jurisdicionada um lucro de R\$ 48.785,10. Cabe ressaltar que a primeira avaliação da CEF considerou que a transação deu prejuízo a Companhia no montante de R\$ 400.200,00. Entretanto, as peças avaliatórias da Caixa tomaram como base os meses de maio 2001 e não a época da desapropriação (maio e julho de 1999), conseqüentemente o Despacho Singular nº 95/02- GCMA determinou que a mesma providenciasse a elaboração de novos Laudos corrigindo as irregularidades apontadas pela Informação nº 44/2002, fls. 669/672. A CEF, em 07/08/2002 (fls. 676) e em 23/01/08 (fl. 1592), informou (diferentemente da CVI), que os elementos de que dispunham não permitiriam, de forma tecnicamente consistente, elaborar laudo com a data requerida.

11. Não obstante os novos Laudos da CVI seguirem os parâmetros contidos na alínea "a" do item IV da Decisão nº 6.803/2007, de 11.12.2007, temos que analisar todo o conjunto probatório, com o objetivo de verificar a regularidade da avaliação pelo preço de mercado, conforme abordagem a seguir.

12. Preliminarmente, conforme consta na Informação de fls. 854/875, destacamos que a desapropriação do Lote 05 do SPM/N, entre outros assuntos, foi objeto de auditoria realizada pelo TCU na TERRACAP, cuja documentação foi juntada a este Processo por determinação do Presidente em exercício, Conselheiro Paulo César Ávila, em 16/05/03 (fls. 01 - Anexo I) e acostada novamente às fls.1928/1958 (Decisão nº 7708/09, fls. 1931).



13. É necessário destacar que o TCU, em relação à desapropriação do imóvel SPM/N Lote 05, por meio da Decisão n.º 1.692/2002 (fls. 95/99 – anexo I), deliberou:

"8.1. com fundamento nos arts. 12, inciso II, 16, § 2º, e 47, da Lei nº 8.443, de 16 de julho de 1992, c/c o art. 197 do Regimento Interno do Tribunal e o art. 30 da Resolução TCU nº 136, determinar a constituição, em apartado, de tomadas de contas especiais com vistas à citação dos responsáveis arrolados, pelos valores abaixo indicados:

(...)

**8.1.4. no tocante à desapropriação do Lote nº 05 do Setor de Postos e Motéis Norte** (cópias do Relatório de Auditoria e de seu Anexo II, dos Vols. 25 a 27 e das fls. 01/25 do Volume 18), **apesar de cientes de que ele fora dado em pagamento, com defeito oculto, na desapropriação de gleba de terras da Empresa Vale do Simental Agropecuária Ltda.**

Responsáveis solidários: **Posto do PARK Derivados de Petróleo Ltda.** e seu então representante legal Sr. Marcos Pereira Lombardi (particulares); **Alexandre Gonçalves** - ex-presidente da Terracap; **Dalmo Alexandre Costa** - ex-diretor financeiro da Terracap; **Ildeu de Oliveira** - ex-diretor de oper. imob. e des. econômico da Terracap; **José Gomes Pinheiro Neto** - diretor técnico da Terracap, e **Ricardo Lima Espíndola** - ex-diretor de administração e recursos humanos da Terracap, pelas importâncias a seguir:

Valor Original (R\$)	DATA
2.986.529,46	03.11.1999
8.200,00	16.11.1999

**8.1.5. pagamento de impostos de transmissão e impostos retroativos referentes ao lote nº 5 do Setor de Postos e Motéis Norte, indevidamente desapropriado.**

Responsáveis solidários: **Posto do PARK Derivados de Petróleo Ltda.** e seu então representante legal, Sr. Marcos Pereira Lombardi (particulares); **Alexandre Gonçalves** - ex-presidente da TERRACAP; **Dalmo Alexandre Costa** - ex-diretor financeiro da Terracap; **Ildeu de Oliveira** - ex-diretor de oper. imob. e des. econômico da Terracap; **José Gomes Pinheiro Neto** - diretor técnico da Terracap, e **Ricardo Lima Espíndola** - ex-diretor de administração e recursos humanos da Terracap, pelas importâncias a seguir:

Valor Original (R\$)	DATA
72.782,00	25.10.1999
85.812,91	25.10.1999
114.965,48	27.02.2002

(...)

10. Data da Sessão: 10/12/2002-Extraordinária. " (grifo nosso).



14. Na mesma Sessão Extraordinária de 10 de dezembro de 2002, por meio da Decisão n.º 1.693/2002, o TCU (fls. 1956v/1958) decidiu:

"8.1. decretar, cautelarmente, pelo prazo de 01 (um) ano, a indisponibilidade de bens dos responsáveis a seguir arrolados, tantos quantos bastantes para garantir o ressarcimento dos débitos que lhe são imputados:

(...)

8.1.3. resultante da desapropriação e do pagamento de impostos do lote nº 5 do Setor de Postos e Motéis Norte, pelas importâncias de R\$ 2.986.529,46, em 03/11/99; R\$ 8.200,00, em 16/11/99; R\$ 72.782,00, em 25/10/99; R\$ 85.812,91, em 25/10/99; R\$ 114.965,48, em 27/02/02: **Alexandre Gonçalves** - ex-presidente da Terracap; **Dalmo Alexandre Costa** - ex-diretor financeiro da Terracap; **Ildeu de Oliveira** - ex-diretor de oper. imob. e des. econômico da Terracap; **José Gomes Pinheiro Neto** - ex-diretor técnico da Terracap; **Ricardo Lima Espíndola** - ex-diretor de adm. e rec. humanos da Terracap; empresa e sócios, à época dos fatos, do **Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda.**; **Marcos Pereira Lombardi**, representante, à época dos fatos, da empresa Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda.;

(...)

8.2. notificar os responsáveis para, no prazo de 5 dias, manifestarem-se quanto à medida cautelar determinada no subitem 8.1 (subitens 8.1.1 a 8.1.12);

8.3. determinar à 2ª Secretaria de Controle Externo que proceda ao levantamento dos bens dos responsáveis solidários arrolados nos necessários para garantir o ressarcimento do débito;

8.4. cautelarmente, determinar à Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, que, nos termos da Lei nº 8.666/93, somente aliene os imóveis de sua propriedade mediante licitação, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas em lei federal;

8.5. notificar a Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap para, no prazo de 5 dias, manifestar-se quanto à medida cautelar determinada no subitem 8.4. "

15. Naquela feita, a equipe de auditoria do TCU, fls. 1935, sustentou que a desapropriação do Lote 05 do SPM/N foi inadmissível. "Cabia aos diretores e conselheiros da TERRACAP à época informar ao Governador a ocorrência do defeito oculto, promovendo a anulação da dação em pagamento e o ressarcimento do valor da dívida de R\$ 409.998,00, em 01/12/94, devidamente corrigido para a data da transação, 25/10/99, alcançando a quantia de R\$ 605.270,54. Ademais, o valor de R\$ 3.600.000,00 atribuído à indenização foi superior ao próprio valor falsamente informado pelo Posto Park Derivados de Petróleo Ltda como o de aquisição do imóvel, na sua proposta de acordo administrativo." (grifo nosso)



16. Em 19/12/2002, o Supremo Tribunal Federal, nos autos do Mandado de Segurança nº 24423 deferiu o pedido de liminar impetrado pelo Distrito Federal para suspender a Decisão nº 1.692/2002 e a Decisão nº 1.693/2002, tomadas em 10 de dezembro de 2002, nos autos do Processo TC- 015.645/2001-0. Na oportunidade foi alegada a "interferência ilegítima na autonomia política do Distrito Federal e usurpação da competência da Câmara Legislativa e do Tribunal de Contas do Distrito Federal". O Mandado de segurança foi julgado em definitivo em 10/09/09 e transitado em julgado em 09/03/2009, fls. 1981, sendo favorável ao Governo do Distrito Federal.

17. No mesmo sentido discorreu a Informação nº 72/03 (fls. 854/875), ratificada pelo Parecer nº 1.728/03-CF (fls. 880/891), destacando-se o que segue, in verbis:

"81. Entretanto, não obstante o alerta do Advogado Antônio Corradi (entendendo ser necessária a realização de nova avaliação, diferente do valor de mercado, segundo a legislação que rege a matéria) foi feita a desapropriação do Lote no valor de R\$ 3.600.000,00. Tendo em vista que a avaliação do Lote nº 5 pelo preço de mercado causou prejuízo à Terracap, resta calcular o montante.

82. Já que a transação ocorreu em 03/11/99 (fls. 198 v), entendemos que deveria ser pago o valor de R\$ 694.540,32. Este valor foi obtido pelo Sistema de Cálculo de Atualização Monetária do TJDF, atualizando o valor do Lote R\$445.560,00, em 01/12/94, para 03/11/99 (fls. 808). Optamos por utilizar o sistema de atualização do TJDF, uma vez que a desapropriação estava sendo processada naquele Tribunal."

18. A Informação nº 72/03 calculou que a TERRACAP deveria ter pago o valor de R\$ 694.540,32 pelo do Lote 05 do SPM/N, enquanto o TCU calculou em R\$ 605.270,54. A diferença deveu-se ao fato de o TCU ter atualizado o valor do Lote pelo sistema do TJDF, enquanto o TCU utilizou pelo seu próprio sistema. Entendemos que a atualização deve ser feita pelo sistema do TJDF, uma vez que a desapropriação se deu na esfera judicial, mediante homologação do Termo de Transação.

19. Com o escopo de fundamentar a sua proposta de decisão, o Corpo Técnico, fls. 843, solicitou à Secretaria de Fazenda do Distrito Federal o registro do Sistema de Arrecadação – SITAP dos Lotes 01, 02, 03, 04 e 05 (exercício 1999), bem como o comprovante de ITBI de possíveis transações relativas aos supramencionados lotes, referentes aos exercícios de 1997 a 2003. Em decorrência, inseriu a seguinte análise na retrocitada Informação nº 73, in verbis:

"66. A Secretaria da Fazenda, em 13/08/03, encaminhou, a esta Corte de Contas, o Ofício n.º 355/2003-SUREC, fls. 810/842, contendo as informações solicitadas.

67. Da análise da documentação, solicitada montamos a tabela a seguir:

SPMN	Área do Terreno	Data da	Valor da Transação	Base de	Pg.
------	-----------------	---------	--------------------	---------	-----



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL  
GABINETE DO CONSELHEIRO INÁCIO MAGALHÃES FILHO

e-DOC C501FC3A

Fls.: 2066

Proc.:609/01

Rubrica

	(m2)	Transmissão	(R\$)	cálculo (R\$)	
Lote 02	10.000	19/09/02	900.000,00	900.000,00	832
Lote 03	10.000	30/06/97	420.000,00	420.000,00	833
Lote 03	10.000	11/11/98	450.000,00	450.000,00	834 e 812
Lote 03	10.000	20/03/01	450.000,00	450.000,00	835
Lote 03	10.000	28/05/01	450.000,00	450.000,00	836
Lote 03	10.000	20/09/01	450.000,00	450.000,00	837
Lote 04	10.000	12/06/97	400.000,00	400.000,00	838
Lote 04	10.000	23/10/97	200.000,00 (50% do terreno)	110.000,00 (50% do terreno)	839
Lote 04	10.000	30/10/97	200.000,00 (50% do terreno)	200.000,00 (50 % do terreno)	840

68. O Lote nº 05 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 (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)."

20. Ressaltamos que o IPTU do lote 05 do SPMN, exercício de 1999, tem como base de cálculo o valor de 364.700,00 (trezentos e sessenta e quatro mil e setecentos reais), conforme informação da Secretaria do Estado da Fazenda do DF, fls. 1492, ou seja, compatível os valores médios das transações imobiliárias de lotes com a mesma destinação do Lote 05 e de localização assemelhadas.

21. O valor da base de cálculo do IPTU, assim como o valor definido pelo TCU e aquele da Informação nº 72/03 são compatíveis com o valor de um terreno destinado a posto de abastecimento de



combustíveis, situado na região Administrativa de Planaltina, área nº 02, cuja escritura juntamos aos presentes autos (fls. 1964/1967). A referida área com 3,4297 ha foi adquirida, em 26/08/98, pelo Posto Park de Ethra Lucia de Carvalho Antony Gomes de Matos e Edísio Sobreira Gomes de Matos pelo valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

22. O Conselheiro Jorge Caetano, no voto condutor da Decisão nº 771/04 (fls. 915/927), conclui, in verbis:

*"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 nexo 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 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).*

*Confirma esse entendimento a preocupação do advogado Antônio Corradi, da SETEN/DIJUR, que a instrução transcreveu nestes termos:*

*"30. Em 21/05/99, o Advogado Antônio Corradi, da SETEN/DIJUR, despachou para a Chefe da SETEN, nos seguintes termos (fls. 53):*

***'Dado o caráter de 'utilidade pública', que se revestiu a presente desapropriação, entendemos seja necessário a realização de nova avaliação, tendo em conta, que o valor a ser atribuído a este imóvel deve estar atrelado à finalidade do mesmo, ou seja, diferente daquele valor de mercado, segundo a legislação própria que rege esta matéria;***

*- Outro aspecto de fundamental importância, para fundamentar este pedido de nova avaliação do terreno em questão, é obter junto à Secretaria de Fazenda do Distrito Federal, o valor deste lote, para os efeitos do I.P.T.U, cujo valor venal tributável, segundo entendimento, deve lastrear o desembolso do valor da desapropriação, a exemplo das demais desapropriações realizadas.*



*Isto posto, ficamos no aguardo dessas providências, para posteriormente ingressarmos com a competente ação de desapropriação.' (Grifado)"*

23. Logo, entendemos que a desapropriação do Lote 05, do Setor de Postos e Motéis Norte acarretou um prejuízo à TERRACAP, de R\$ 2.905.459,68<sup>14</sup> (dois milhões novecentos e cinco mil duzentos e noventa e sete reais e cinqüenta e oito centavos), em 03/11/99 (data da escritura pública da dação em pagamento, fl.198 v).

24. Portanto, é pertinente que o Tribunal tome conhecimento dos Laudos da Câmara de Valores Imobiliários do DF, fls. 1640/1681 e 1714 a 1887 e proceda à luz dos novos laudos e das informações juntadas aos autos, o exame das razões de justificativas suspenso pelo item III da Decisão nº 6.803/2007, considerando a análise apresentada pela Informação de nº 32, fls. 1371/1375, com a ressalva que passamos a discutir.

25. Naquela feita, a Informação nº 32/2007, fls. 1371/1375, concluiu, in verbis:

*"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 cinqüenta 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 (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)."*

26. Em relação à responsabilização dos membros do Conselho de Administração - CONAD da TERRACAP, senhores 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) é necessário tecer algumas considerações.

27. Conforme determina o art. 21 do Estatuto Social da TERRACAP, compete ao CONAD, dentre outras deliberações, fiscalizar a gestão do Presidente e demais Diretores, bem como

<sup>14</sup> 3.600.000,00 – 694.540,32 = 2.905.459,68



solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração.

28. *Compulsando os autos, verificamos os seguintes fatos: 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).*

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

30. *O Diretor de Operações Imobiliárias e Desenvolvimento Econômico da TERRACAP, Sr. Ildeu de Oliveira, submeteu o assunto à apreciação da Diretoria Colegiada (fls. 65), a qual, conforme Decisão nº 191, fls. 66, adotada em 24/06/99, na 1960ª Sessão da Diretoria Colegiada, decidiu "(...) autorizar a adoção dos procedimentos necessários objetivando dar início às negociações junto à parte desapropriada para a colimação do objetivo pretendido".*

31. *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."*

32. *O Diretor de Operações Imobiliárias e Desenvolvimento Econômico da TERRACAP, Sr. Ildeu de Oliveira, mais uma vez submeteu o assunto à apreciação da Diretoria Colegiada, em 03/08/99 (fls. 102/106), informando que o Juiz deferiu o pedido da TERRACAP, "(...) condicionando a expedição do mandado de imissão provisória na posse à comprovação do depósito indenizatório", e que a falta de disponibilidade financeira impôs a oferta de imóveis em dação em pagamento, cujo valor total era de*



R\$ 3.591.800,00. A parte restante, de R\$ 8.200,00, seria paga pela TERRACAP após o trânsito em julgado da sentença homologatória do acordo. O Sr. Ildeu de Oliveira acrescentou que o expropriado concordou, com a forma de pagamento exposta.

33. A Diretoria Colegiada - DIRET, acolheu por completo o voto do relator e adotou a Decisão nº 262, em 04/08/99 (fls. 107), encaminhando a matéria à apreciação do CONAD. Assinaram a Decisão da DIRET os senhores 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; e José Gomes Pinheiro Neto, Diretor Técnico (fls. 108).

34. Quando o assunto foi submetido ao Conselho de Administração, diante de dúvidas suscitadas pelo Conselheiro Josélio Abdias Pimenta de Aguiar, foi adotada a Decisão nº 060, de 06/08/00 (fls. 111), baixando o processo em diligência, para que os setores competentes da empresa respondessem as seguintes indagações:

"a) qual o fundamento legal que obriga a TERRACAP, companhia de personalidade jurídica própria e com participação acionária da União, a indenizar um terceiro por expropriação decretada pelo Governador de uma área de proteção ambiental?

b) qual foi a destinação original do terreno vendido pela TERRACAP?

c) a avaliação da Secretaria da Fazenda, para efeito do IPTU, leva em conta a destinação atual?

d) qual a possibilidade de a TERRACAP ser ressarcida pela Administração direta do GDF se efetivada a troca de terrenos?

e) Qual o valor real efetivado da dação em pagamento do lote em 07.12.94?

f) Qual o valor dos IPTUs pagos de 94 até a presente data?

g) Anexar a Cadeia Dominial do imóvel."

35. Em 12/08/99, o Sr. João Bosco Soares, Gerente de Pesquisa e Avaliação da TERRACAP, elaborou o Despacho 759/99 GEPEA, à PRESI (fls. 113/117), por meio do qual informou que: a) quanto à letra "c", "a Secretaria da Fazenda certamente observa a destinação do imóvel para calcular a base de cálculo do IPTU"; e b) quanto à letra "e", o lote foi dado em pagamento por R\$ 409.998,00, em 01/12/94, mas a relação entre as médias aritméticas antes de 1994 e a partir de 1996 indicam uma variação equivalente a 7,69. Logo, se considerada essa variação, o imóvel valeria R\$ 3.152.884,62, valor próximo ao de avaliação.

36. No mesmo dia 12/08/99, o Sr. Alexandre Gonçalves, Presidente da TERRACAP, elaborou o Despacho 906/99 PRESI, ao CONAD (fls. 144/146), por meio do qual apresentou informações adicionais às da GEPEA, e argumentou que "(...) como acionista majoritário e observando o disposto no inciso VI, do art. 3º, da Lei nº 5.861/72, o Distrito Federal ao editar o Decreto nº 20.241/99, em seu



art. 2º, determinou que a desapropriação será promovida pela TERRACAP, com recursos próprios portanto, sem possibilidade de ressarcimento pelo Distrito Federal. Assim, concluiu: Desta forma, com os esclarecimentos prestados, espera a aprovação da decisão nº 262 - DIRET, dando-se, assim, fiel cumprimento ao múnus imposto à TERRACAP através do Decreto de desapropriação nº20.251/99".

37. O Conselheiro Josélio Abdias Pimenta de Aguiar apresentou voto contrário à Decisão/DIRET nº 262 ( fls.146), ao argumento de que "entendo que não cabe a esta Terracap ingressar com ação ou efetuar pagamento de desapropriação de área que tenha destinação de reserva ambiental, e por entender que a Companhia só deverá efetuar pagamento de desapropriação e/ou expropriação de área que tenha, futuramente, finalidades de explorações comerciais e/ou desenvolvimentos econômicos".

38. Contudo, os Conselheiros José Arnaldo Canabrava Rodrigues, Presidente, Bonifácio Borges da Silva, José Edmilson Barros de Oliveira Neto e Alexis Stepanenko acolheram a proposição da DIRET, conforme Decisão nº 072, de 13/08/99 (fls. 147).

39. Em 25/08/99, o advogado Antônio Corradi protocolou a petição de extinção do processo judicial de desapropriação em função de transação realizada entre as partes, fls. 148/149.

40. Em 08/09/99, foi publicada a sentença do Juiz Janssem Fialho de Almeida homologando a transação e extinguindo o processo judicial desapropriatório, fls. 161/165. Ressaltamos que o Juízo da homologação consistiu em mera ratificação do acordo efetuado não adentrando no mérito da questão.

41. Conforme podemos inferir após análise dos fatos, temos que 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 e pelo Sr. João Bosco Soares.

42. Ocorre que, conforme já relatado no § 20 dessa instrução, 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), valor este erroneamente informado ao CONAD. Também não foram relatadas ao CONAD as divergências entre o posicionamento feito pelo Advogado Antonio Corradi e o do Chefe do Departamento Jurídico, senhor Ronaldo Márcio do Valle, conforme argumenta o defendente senhor Bonifácio Borges da Silva em suas razões de justificativas (fls. 1.050/1.052), com as quais alinhamos.

43. Entendemos, s.m.j, que os membros do CONAD, diante dos esclarecimentos prestados pelos diretores da TERRACAP, não foram informados de todos os elementos necessários para uma tomada de decisão mais acertada. Portanto entendemos que nesta fase, o Tribunal pode excluir do rol de responsáveis os srs. José Arnaldo Canabrava Rodrigues, Bonifácio Borges da Silva, José Edmilson Barros de Oliveira Neto e Alexis Stepanenko.



44. Assim, opinamos ser mais apropriado ao caso concreto que o Tribunal considere como responsáveis solidários pelo 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 03.11.99, 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, as pessoas abaixo relacionadas:

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 (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).

45. Portanto, nessa fase processual esta Corte de Contas poderia autorizar a conversão dos Autos, em Tomada de Contas Especial - TCE, em atendimento ao disposto no § 4º do artigo 2º da Emenda Regimental nº 23<sup>15</sup>, de 21/02/2008, uma vez que os responsáveis e o valor do dano estão devidamente identificados.” (grifos do original)

Na sequência, o órgão instrutivo teceu comentários acerca da Ação de Execução de Sentença, tendo em vista o disposto no item “IV-b” da Decisão nº 6.803/07, nestes termos:

“46. Em cumprimento ao item IV, alínea “b”, Decisão nº 6.803/2007, de 11.12.2007, a TERRACAP encaminhou, tempestivamente, em 21/01/2008, o Ofício nº 020/2008 – PRESI, fls. 1465/1474, com as informações acerca do resultado da Ação de Execução de Sentença, proferida nos autos do processo nº 2005.01.1.063933-3, que condenou o Posto Park Derivados de Petróleo Ltda, a ressarcir essa empresa pública os valores por ela despendidos a título de pagamento de IPTU/TLP dos exercícios financeiros de 1996 a 1998.

47. Naquela feita, fls. 1467, informou que proposta a ação de execução de sentença, o executado ofereceu embargos à execução, que restaram rejeitos pelo MM Juiz de Direito da 5ª Vara de Fazenda pública do Distrito Federal. Acrescentou que o executado opôs exceção de pré-executividade, devidamente impugnado pela

<sup>15</sup> “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, desde que identificados o valor do dano e os responsáveis, o Tribunal ordenará, desde logo, a conversão do processo em tomada de contas especial, determinando citação dos responsáveis para, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentarem defesa ou recolherem a quantia devida.’

(...)

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

Art. 3º Revogam-se a Emenda Regimental nº 4, de 09 de dezembro de 1999, e as disposições em contrário.”



*Procuradoria Jurídica da TERRACAP, a qual aguarda manifestação daquele juízo, conforme andamento processual acostado às fls. 1468/1472.*

*48. Com intuito de atualizar as informações prestadas pela Jurisdicionada acostamos novo andamento processual às fls. 1960/1963. Em 08/06/2009, o Juiz proferiu decisão interlocutória, recebendo a petição do executado como embargos à execução, fls. 1961. Inconformado, o Posto Park Derivados de Petróleo LTDA recorreu e o juiz decidiu em 20/11/2009, pela procedência do recurso, fls. 1965, recebendo a petição como impugnação ao cumprimento de sentença, considerando como já apresentada a defesa à Impugnação e dando prazo ao executado para apresentar a réplica.*

*49. Apresentada a réplica, o juiz sentenciou novamente, em 22/03/2010, fls. 1961, indeferindo a alegação de prescrição dos tributos, feitos pelo Posto Park e determinando à TERRACAP que junte aos autos nova Planilha constando os valores relativos aos impostos dos anos de 1996 a 1998. Atualmente o processo encontra-se concluso para o juiz proferir sentença, desde 07/05/2010 (fl.1960).”*

Quanto à autenticidade ou não do Documento de Arrecadação Fiscal – DARF utilizado pela Terracap para fundamentar o valor da desapropriação do Lote 5 do SPM/N, em atenção ao item “VI-a” da Decisão nº 6.803/07, a unidade técnica apontou que:

*“50. Em 22/01/08, o Tribunal encaminhou ao Secretário de Estado de Fazenda do Distrito Federal, o Ofício nº 010/2008 – P/AA, fls. 1475, solicitando a sua colaboração, com vista a examinar a autenticidade ou não do DAR que aparece em diferentes momentos processuais, tais como: fl. 63, 74 e 140.*

*51. O Secretario de Fazenda, em 13 de março de 2008, mediante ofício nº 140/2008-GAB/SEF, fls. 1492/1494, informou o que segue, in verbis:*

*“Em atenção ao Ofício supracitado informamos que o Documento de Arrecadação é autêntico e foi emitido pelo sistema desta secretaria porém, o mesmo apresenta erros no que se refere à base de cálculo e ao valor do IPTU. Informamos também que, em outubro de 1999, tais erros foram constatados e corrigidos, ou seja, a base de cálculo foi alterada de R\$ 3.647.000,00 (três milhões, seiscentos e quarenta e sete mil reais) para R\$ 364.700,00 (trezentos e sessenta e quatro mil e setecentos reais) e o valor do IPTU ficou reduzido para R\$ 10.941,00), tendo sido este valor quitado pelo contribuinte em 18/10/1999.” (grifo nosso).*

*52. Da informação do Secretário podemos inferir que o contribuinte Posto Park somente quitou o pagamento do IPTU do lote 05 do SPMN, exercício de 1999, em 18/10/99. Naquela feita o documento de arrecadação constava como base de cálculo o valor de 364.700,00 (trezentos e sessenta e quatro mil e setecentos reais).*



53. Entretanto, consta neste processo DAR de IPTU, fls. 63 (inclusive com autenticação mecânica), com data de vencimento em 12/03/99, e com base de cálculo no montante de R\$ 3.680.300,00 (três milhões, seiscentos e oitenta mil, trezentos reais) que serviu para fundamentar o valor do acordo homologado pela Justiça e para a Decisão do CONAD em referendar o valor da avaliação do lote 05 do SPM/Norte. Logo, o documento que foi enviado ao Secretário e que serviu de base para o acordo e para a Decisão do CONAD não são os mesmos.

54. Diante do discutido nos §§ 29/40 desta instrução (fls. 1.982/2.003), 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, representante legal do Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda, em relação ao documento inserido nos autos (com informação diversa do documento que foi efetivamente quitado), o que foi fundamental para aprovação do valor de R\$ 3.600.000,00 pelo CONAD.

55. Dessa forma, verifica-se que pode ter sido praticado o crime de falsidade ideológica estabelecido no artigo 299 do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, Código Penal, in verbis:

*“Art. 299 - Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante:*

*Pena - reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa, se o documento é público, e reclusão de 1 (um) a 3 (três) anos, e multa, se o documento é particular.*

*Parágrafo único - Se o agente é funcionário público, e comete o crime prevalecendo-se do cargo, ou se a falsificação ou alteração é de assentamento de registro civil, aumenta-se a pena de sexta parte.”*

56. A guia de IPTU, fls. 63, teve como data do vencimento 12/03/99, data que podemos considerar como a data do crime. Portanto, depois de decorrido mais de dez anos do fato é necessário verificar se o crime já não prescreveu (art. 107, IV, do CP).

57. O art. 109 do código penal estabelece o que segue, in verbis:

*“Art. 109. A prescrição, antes de transitar em julgado a sentença final, salvo o disposto no § 1º do art. 110 deste Código, regula-se pelo máximo da pena privativa de liberdade cominada ao crime, verificando-se: (Alterado pela L-012.234-2010)*

*I - em 20 (vinte) anos, se o máximo da pena é superior a 12 (doze);*

*II - em 16 (dezesesseis) anos, se o máximo da pena é superior a 8 (oito) anos e não excede a 12 (doze);*

*III - em 12 (doze) anos, se o máximo da pena é superior a 4 (quatro) anos e não excede a 8 (oito);*



*IV - em 8 (oito) anos, se o máximo da pena é superior a 2 (dois) anos e não excede a 4 (quatro);*

*V - em 4 (quatro) anos, se o máximo da pena é igual a 1 (um) ano ou, sendo superior, não excede a 2 (dois);*

*VI - em 2 (dois) anos, se o máximo da pena é inferior a 1 (um) ano.*

*VI - em 3 (três) anos, se o máximo da pena é inferior a 1 (um) ano. (Alterado pela L-012.234-2010)" (grifo nosso)*

*58. A prescrição da pena in abstracto (que tem como referência o máximo de pena cominada ao delito), tendo em vista o quantum da pena, somente ocorrerá em 12/03/2012. Contudo, ao consideramos a prescrição virtual, que considera pena aplicada in concreto, dependendo da dosimetria da pena poderia extinguir a pretensão punitiva do Estado.*

*59. Esta hipótese não ocorrerá, haja vista que, recentemente, a 3ª Seção do Superior Tribunal de Justiça aprovou o Enunciado 438<sup>16</sup>, reconhecendo "ser inadmissível a extinção da punibilidade pela prescrição da pretensão punitiva com fundamento em pena hipotética, independentemente da existência ou sorte do processo penal".*

*60. 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."*

*61. 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;(...)"*

*62. A declaração falsa ou diversa do valor do IPTU, nos autos de Guia de Pagamento de Tributo – DAR (fl. 63), com intuito de influir no valor do laudo de avaliação do Lote 05 do Setor de Postos e*

<sup>16</sup> A matéria foi relatada pelo Ministro Felix Fischer e teve como referência os artigos 109 e 110 do Código Penal. Antes, no julgamento do Recurso Especial 880.774, os ministros da 5ª Turma decidiram "que, de acordo com o Código Penal, tem-se que a prescrição somente se regula pela pena concretamente aplicada ou, ainda, pelo máximo de sanção, abstratamente previsto." Para eles, "é imprópria a decisão que extingue a punibilidade pela prescrição com base em pena em perspectiva."



*Motéis Norte - SPM/N é, em tese, um crime tipificado no artigo 299 do Código Penal.*

*63. 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 da Informação, voto e Decisão a ser proferida ao Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, com vistas à verificação de possível ocorrência do crime apontado no § 62 supra, para que, caso julgue pertinente, seja promovida a devida ação penal.” (grifos do original)*

Acerca do desconto em folha da multa aplicada ao Sr. Carlos Anjos Soares de Carvalho, tendo em vista o disposto nos itens II e III da Decisão nº 4.662/09, esclareceu-se que:

*“64. Em 04/08/2009, o Tribunal, por meio da Decisão nº 4.662/09 (fls. 1924), dentre outras deliberações, decidiu, in verbis:*

*“(…) II - deferir o pedido de parcelamento da multa de R\$ 3.000,00 (três mil reais), constante do expediente de 28.06.09 e anexos, fls. 1902/1916, nos termos solicitados; III - determinar à jurisdicionada que promova o desconto da multa acima referida na remuneração de Carlos Anjos Soares de Carvalho, em dez parcelas mensais e consecutivas, atualizadas monetariamente a partir de 23/04/2009, na forma do art. 3º, § 5º, I, da Emenda Regimental nº 13/2003, efetivando os respectivos recolhimentos à Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal e, após concluídos esses procedimentos, encaminhe a esta Corte, em 30 (trinta) dias, os respectivos comprovantes;”*

*65. Em 10/08/2010, tempestivamente, a TERRACAP enviou o Ofício nº 022/2010-AUDIT, fls. 1968, informando que em referência ao contido no Ofício de Diligência Saneadora nº 89/2010-3ª- ICE, estaria encaminhando os comprovantes que demonstram os descontos dos proventos do servidor e do comprovante do repasse a Secretária de Estado da Fazenda do DF, fls. 1969/1980, o que pode ser comprovado na presente análise.*

*66. Diante do exposto, o Tribunal pode conhecer dos documentos de fls. 1968/1980, considerando cumprida a diligência determinada no item III da Decisão nº 4.662/09.”*

Ante o exposto, o órgão técnico sugeriu que o Plenário (fls. 2002/2003):

*“I - tome conhecimento:*

*a) dos Ofícios nº 559/2008-PRESI da Companhia Imobiliária de Brasília- TERRACAP, fls. 1714, do Ofício nº 85/2008/GIDUR/BR da Caixa Econômica Federal -CEF, fls. 1592/1593, bem como dos Laudos da Câmara de Valores Imobiliários do DF- CVI de fls. 1640/1681 e 1715 a 1886, considerando cumprida a diligência determinada no item IV, alínea “a” da Decisão nº 6.803/2007;*

*b) do Ofício nº 020/2008-PRESI da Companhia Imobiliária de Brasília, fls. 1465/1474, considerando cumprida a diligência determinada no item IV, alínea “b” da Decisão nº 6.803/2007;*



c) do Ofício nº 140/2008-GAB/SEF da Secretaria de Estado de Fazenda, fls. 1492/1494, considerando cumprida a diligência determinada no item VI, alínea "a" da Decisão nº 6.803/2007;

d) do Ofício nº 022/2010-AUDIT da Companhia Imobiliária de Brasília, fls. 1968, dos documentos de fls. 1969/1980, considerando cumprida a diligência determinada no item III da Decisão nº 4.662/09 e dando quitação ao senhor Carlos Anjos Soares de Carvalho no que tange ao Acórdão nº 225/2007;

II – considere, à luz dos novos laudos de fls. 1640/1681 e 1715 a 1886, e das informações juntadas aos autos:

a) procedente o exame das razões de justificativas das pessoas nominadas no § 43 dessa instrução;

b) improcedente as razões de justificativas das pessoas nominadas no § 44, autorizando desde logo, a conversão do processo em tomada de contas especial, determinando a citação, para, no prazo de 30 dias, com fulcro no §4º do art. 2º da Emenda Regimental nº 23, de 21/02/2008, apresentarem a defesa ou recolherem solidariamente a quantia de R\$ 2.905.459,68 (dois milhões, novecentos e cinco mil e quatrocentos e cinqüenta e nove reais e sessenta e oito centavos), em 03/11/99 (data da escritura pública da dação em pagamento, quanto à atuação na celebração do Termo de Transação firmado entre a Empresa Distrital e a empresa Posto do PARK Derivados de Petróleo Ltda., nos autos da Ação de Desapropriação nº 2699-8/99;

III - autorize:

a) a inclusão de cópia da decisão que vier a ser exarada no Processo nº 1379/00, relativo à Prestação de Contas da jurisdição do exercício de 1999, tendo em vista que o processo em tela, entre outros, sobresta o respectivo julgamento da PCA;

b) a remessa de cópia da Informação, voto e Decisão a ser proferida 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 possível ocorrência do crime apontado no § 62 desta instrução (fls. 1.982/2.003);

c) o retorno dos autos à 3ª ICE para a adoção das providências necessárias."

A Diretora da Divisão de Acompanhamento da 3ª ICE e o titular da Inspeção concordaram com a instrução procedida nos autos e com as sugestões formuladas pelo corpo instrutivo (fls. 2003/2003-verso).

#### MANIFESTAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO

O Ministério Público que atua junto ao Tribunal de Contas do Distrito Federal (MPJTCDF), mediante o Parecer nº 1379/2010-CF (fls. 2006/2016), da lavra da ilustre Procuradora Cláudia Fernanda de Oliveira Pereira, inicialmente trouxe à baila os pontos abordados pelo órgão técnico e as sugestões propostas.

Na sequência, o membro do *Parquet* especial apontou que:



**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**  
**GABINETE DO CONSELHEIRO INÁCIO MAGALHÃES FILHO**

e-DOC C501FC3A

Fls.: 2066

Proc.:609/01

Rubrica

*“10. Os autos vieram ao Ministério Público para parecer, que, mais uma vez, lamenta o longo tempo decorrido na apuração dos fatos. As denúncias iniciais são do ano de 2001. Em 2007, a proposta já era de conversão dos autos em TCE, contudo, a Corte determinou novamente a elaboração de laudos. Novamente, o que se vê agora é nova proposta de conversão em TCE. Há ainda sérios indícios de crime, que estariam prestes a prescrever.”*

Em face do exposto, a douta Procuradora opinou pela adoção das sugestões apresentadas pelo corpo técnico, com o acréscimo de citação também para o fim específico de inabilitação dos responsáveis.

É o relatório.



## VOTO

Tendo em vista a extensão do Relatório apresentado anteriormente, esclareço que a fase processual destes autos trata do cumprimento das seguintes diligências plenárias:

- item “III-a” da Decisão nº 771/04, cujo exame ficou suspenso em atenção ao item “III” da Decisão nº 6.803/07: audiência dos dirigentes envolvidos para apresentação de 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;
- item “IV-a” da Decisão nº 6.803/07: elaboração pela Caixa Econômica Federal – CEF e pela Comissão de Valores Imobiliários do DF – CVI de novos laudos de avaliação para os imóveis de que trata o Termo de Transação firmado e objeto de laudos anteriormente elaborados;
- item “IV-b” da Decisão nº 6.803/07: 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, de que trata o Processo nº 2005.01.1.063933-3;
- item “VI-a” da Decisão nº 6.803/07: exame pela Sefaz/DF da autenticidade do DAR que aparece em diferentes momentos processuais e que serviu para fundamentar a decisão do Conselho de Administração da Terracap;
- item III da Decisão nº 4.662/09: desconto da multa aplicada ao Sr. Carlos Anjos Soares de Carvalho em sua remuneração, em dez parcelas mensais e consecutivas, com respectivo recolhimento à Sefaz/DF.

Vale recordar que este processo foi autuado em razão da desapropriação do Lote 05 do Setor de Postos e Motéis Norte – SPM/N feita à empresa Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda. O valor da transação alcançou a quantia de R\$ 3.600.000,00, tendo sido a quantia de R\$ 8.200,00 paga em dinheiro (em 16.11.99<sup>17</sup>) e o restante, no montante de R\$ 3.591.800,00 (em 03.11.99<sup>18</sup>), decorreu da dação em pagamento de imóveis públicos<sup>19</sup> de propriedade

<sup>17</sup> O pagamento ocorreu no 10º dia útil após o trânsito em julgado da sentença que homologou o Termo de Transação celebrado entre a Outorgante e o Outorgado (fl. 206).

<sup>18</sup> A escritura pública de dação em pagamento foi lavrada em 03.11.99 (fls. 209/212).

<sup>19</sup> Lote 07 do Conjunto A da Quadra 01 do Centro Metropolitano de Taguatinga (R\$ 120.700,00, fl. 273), Lote 05 do Conjunto A da Quadra 01 do Centro Metropolitano de Taguatinga (R\$ 104.100,00, fl. 274), Lote 06 - PLL do Conjunto 02 da Quadra 10 do SCIA (R\$ 2.423.000,00, fl. 280) e Lote 01 do Conjunto A da Quadra 01 do Setor de Desenvolvimento Econômico M/Norte de Taguatinga (R\$ 944.000,00, fl. 283).



da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, tendo em vista “a falta de disponibilidade financeira”.

O item “IV-a” da Decisão nº 6.803/07 determinou à Terracap que solicitasse novamente à CEF e à CVI a elaboração de outros laudos de avaliação para os imóveis de que trata o Termo de Transação firmado e objeto de estimativas anteriores, devendo ser consideradas as ponderações feitas naquele *decisum*, de forma a conferir maior confiabilidade aos estudos.

Antes, porém, de discorrer sobre o atendimento dessa diligência e tendo em vista a complexidade do caso em tela, trago à baila um breve histórico das avaliações do lote desapropriado, a fim de fundamentar a decisão a ser tomada por esta Corte de Contas:

- em set/94, o Lote 5 do SPM/N foi avaliado pela Diretoria Comercial da Terracap em R\$ 445.650,00, mediante Laudo de avaliação nº 443/94, em decorrência da sua dação à empresa Vale do Simental Agropecuária Ltda. (fls. 725/732), tendo sido concedido desconto de 8% (o que resultou no valor de R\$ 409.998,00);
- em 10.03.95, a empresa Vale do Simental Agropecuária Ltda. vendeu o terreno ao Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda. por R\$ 400.000,00;
- no dia 08.05.99, a Gerência de Pesquisa e Avaliação da Terracap estimou o valor de mercado do lote em tela em R\$ 3.600.000,00, conforme Laudo nº 2.437/99 (fls. 29 e 277);
- em 03.11.99, celebrou-se o Termo de Transação entre a Terracap e a empresa Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda., nos autos da Ação de Desapropriação nº 2699-8/99;
- em fev/02, a única avaliação realizada pela CEF, em atenção à Decisão nº 8.060/01, estimou o lote em R\$ 3.200.000,00 (fls. 492/498);
- a CVI, em fev/02, realizou a primeira estimativa, em cumprimento à Decisão nº 8.060/01, tendo avaliado o terreno em R\$ 3.602.600,00 (fls. 553/565); a segunda estimativa realizada, em fev/2003, em atenção ao Despacho Singular nº 95/02-GCMA, avaliou o terreno em R\$ 3.602.600,00 (fl. 126-An.II); em out/08, a Câmara calculou o valor do lote em R\$ 3.625.013,10 (fls. 1640/1681 e 1714/1887), em obediência à Decisão nº 6.803/07.

Os elementos que permeiam os autos evidenciam que alguns laudos de avaliação antes relacionados inobservaram normas de regência para sua elaboração, em especial, a Norma NBR 14.563 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, que trata da avaliação de imóveis urbanos.

As principais irregularidades verificadas são as seguintes: impossibilidade de avaliação dos imóveis com data retroativa (maio e julho de



1.999), estimando-se o valor de mercado para a época da elaboração do estudo e não para a data da desapropriação; utilização de amostras (terrenos) incompatíveis e inadequadas; e ocorrência de erros de cálculo.

Contudo, os laudos de fls. 1640/1681 e 1714/1887, disponibilizados pela Câmara de Valores Imobiliários do DF em cumprimento ao item "IV-a" da Decisão nº 6.803/07, buscaram atender às recomendações exaradas por esta Corte de Contas.

O valor de mercado do Lote 5 do SPM/N, estimado pela CVI mediante estes últimos laudos, alcançou a quantia de R\$ 3.625.013,10. Tomou-se como critério o preço mais justo em termos de ganho financeiro quando da sua venda no mercado e considerou-se a função econômica original do imóvel (posto de gasolina sem restrição ambiental).

Apesar de os novos laudos da CVI seguirem os parâmetros contidos na diligência em tela, entendo que a desapropriação do Lote 5 não poderia ter considerado a função econômica original do imóvel, uma vez que o Ibama, previamente à publicação do Decreto distrital que determinou a expropriação do terreno, já havia considerado "*infeliz, sob o ponto de vista ambiental, o desenvolvimento de qualquer atividade econômica no referido local e por conseguinte recomendou o indeferimento do pedido de instalação de posto de serviços no terreno*".

Após o órgão ambiental ter-se pronunciado pela impossibilidade de instalação de posto de combustível, tal atividade comercial imediatamente deixou de ser possível no Lote 5. Assim, a avaliação de mercado quando da sua expropriação não mais poderia contemplar a função econômica original do terreno, tendo em vista que o serviço em tela não viria a ser executado por proprietário algum em momento posterior àquele em que se identificou o aludido defeito.

Portanto, o Lote 5, após manifestação do Ibama, passou a apresentar vício redibitório, ensejando que a avaliação de seu valor de mercado quando da desapropriação do terreno considerasse a existência de tal defeito oculto, o que não ocorreu.

A Seção V do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10.01.02), que trata dos vícios redibitórios, prevê, em seus arts. 441 a 446<sup>20</sup>, que a restituição dos valores ao

<sup>20</sup> "Seção V – Dos Vícios Redibitórios

Art. 441. 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 onerosas.

Art. 442. Em vez de rejeitar a coisa, redibindo o contrato (art. 441), pode o adquirente reclamar abatimento no preço.

**Art. 443. Se o alienante conhecia o vício ou defeito da coisa, restituirá o que recebeu com perdas e danos; se o não conhecia, tão-somente restituirá o valor recebido, mais as despesas do contrato.**

Art. 444. 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. 445. O adquirente decai do direito de obter a redibição ou abatimento no preço no prazo de trinta dias se a coisa for móvel, e de um ano se for imóvel, contado da entrega efetiva; se já estava na posse, o prazo conta-se da alienação, reduzido à metade.

§ 1o Quando o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde, o prazo contar-se-á do momento em que dele tiver ciência, até o prazo máximo de cento e oitenta dias, em se tratando de bens móveis; e de um ano, para os imóveis.

§ 2o Tratando-se de venda de animais, os prazos de garantia por vícios ocultos serão os estabelecidos em lei especial, ou, na



então proprietário do terreno deveria dar-se sobre a quantia por ele paga, devidamente corrigida, mais as despesas do contrato. Assim, a avaliação de mercado considerando a função econômica original do imóvel, sem qualquer restrição detectada posteriormente, é imprópria e ilegal.

Reforço, ainda, que a inexistência, para fins de seleção das amostras utilizadas no cálculo do seu valor, de imóveis com as mesmas restrições daquelas do Lote 5 quando da desapropriação desse terreno impediu a estimativa do seu custo médio utilizando-se a metodologia fixada na NBR 14.563.

Nesse sentido, apesar de os novos laudos da CVI seguirem os parâmetros contidos no item "IV-a" da Decisão nº 6.803/07, entendo que o correto valor de mercado do Lote 5 à época de sua desapropriação deve contemplar as ponderações feitas anteriormente e, especialmente, o resultado da diligência autorizada por este Tribunal mediante o item VI da Decisão nº 6.803/07.

Por meio dessa deliberação, solicitou-se o concurso da Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal – Sefaz/DF, com vista a examinar a autenticidade do Documento de Arrecadação – DAR referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU do exercício de 1999 referente ao terreno desapropriado, que serviu para fundamentar a decisão do Conselho de Administração da Terracap – Conad.

Esclareço que o Conad acolheu, por maioria, mediante a Decisão nº 072, de 13.08.99 (fl. 147), a deliberação de nº 262 lançada pela Diretoria Colegiada – Diret da Terracap, de 04.08.99 (fls. 107/108), que autorizou a formalização de acordo com o Posto Park para indenização do Lote 5.

Ressalto que o posicionamento do aludido Conselho foi tomado tendo por base o esclarecimento prestado pelo Sr. João Bosco Soares, Gerente de Pesquisa e Avaliação da Terracap (fls. 113/117), e pelo Presidente da Companhia, Sr. Alexandre Gonçalves (fls. 144/146), de que "a Secretaria da Fazenda certamente observa a destinação do imóvel para calcular a base de cálculo do IPTU". Além disso, esclareceu-se que a base de cálculo (valor de mercado) apontado no DAR/IPTU de 1999 para o lote em tela era de R\$ 3.647.000,00.

Como informado pelo titular da Sefaz/DF (fls. 1492/1494), em atenção ao item VI da Decisão nº 6.803/07, o "(...) Documento de Arrecadação é autêntico e foi emitido pelo sistema desta secretaria; porém, **o mesmo apresenta erros no que se refere à base de cálculo e ao valor do IPTU**".

Em função disso, "(...) **em outubro de 1999, tais erros foram constatados e corrigidos, ou seja, a base de cálculo foi alterada de R\$ 3.647.000,00 (três milhões, seiscentos e quarenta e sete mil reais) para R\$ 364.700,00 (trezentos e sessenta e quatro mil e setecentos reais) e o valor do IPTU ficou reduzido para R\$ 10.941,00, tendo sido este valor quitado pelo contribuinte em 18/10/1999**".

Neste momento, consulta realizada ao portal da Sefaz/DF no endereço eletrônico <http://www.fazenda.df.gov.br/area=767.htm> permite verificar que o

---

falta desta, pelos usos locais, aplicando-se o disposto no parágrafo antecedente se não houver regras disciplinando a matéria.

Art. 446. Não correrão os prazos do artigo antecedente na constância de cláusula de garantia; mas o adquirente deve denunciar o defeito ao alienante nos trinta dias seguintes ao seu descobrimento, sob pena de decadência." (grifos nossos)



pagamento integral do IPTU referente ao exercício de 1999 para o imóvel com inscrição de nº 45341125 (Lote 5 do SPM/N) realmente aconteceu em 18.10.99.

Além disso, verifica-se que o montante lançado a título de IPTU e de Taxa de Limpeza Pública – TLP para o ano de 1999 alcançou a quantia de R\$ 11.137,00. A diferença decorrente desse valor e da quantia informada pelo Secretário, de R\$ 196,00, deve-se à taxa incluída na respectiva cobrança. Tais constatações corroboram integralmente o esclarecimento dado pelo titular da Sefaz/DF.

Os argumentos apontados reforçam, portanto, que o valor de mercado do Lote 5 do SPM/N quando da desapropriação era, de fato, de R\$ 364.700,00, e não R\$ 3.647.000,00, conforme se vê, equivocadamente, no DAR/IPTU que foi utilizado pela Diretoria Colegiada da Terracap e pelo Conselho de Administração da Companhia quando da prolação de suas decisões.

Caso o correto valor de referência considerado pela Sefaz/DF para o Lote 5 (R\$ 364.700,00) tivesse sido previsto no DAR supracitado, as decisões do Conad e da própria Diretoria Colegiada da Companhia provavelmente seriam outras, uma vez que o preço de mercado iria distanciar-se consideravelmente da avaliação até então realizada pela Gerência de Pesquisa e Avaliação (R\$ 3.600.000,00).

Além disso, vale observar que as informações disponibilizadas pela Sefaz/DF referentes aos comprovantes de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI de negociações relativas aos Lotes 1 a 5 do SPM/N para os exercícios de 1997 a 2003 indicam que o valor médio das transações de unidades imobiliárias localizadas naquele Setor e para lotes assemelhados ao desapropriado (terra nua inexistindo benfeitorias, com área de 10.000 m<sup>2</sup>) foi de R\$ 480.000,00, conforme tabela elaborada pelo corpo técnico (fls. 870/871).

Destaco que um dos imóveis comercializados no ano de 1997 e que consta da tabela (Lote 04) foi vendido pela própria empresa Posto do Park pela quantia de R\$ 400.000,00, tornando a valorização de 900% paga pela Terracap para o Lote 5, em apenas dois anos, extremamente desvantajosa para os cofres públicos.

Nesse sentido, considero que o preço médio das transações realizadas àquela época (R\$ 480.000,00) reforça o posicionamento de que o valor da transação referente à expropriação não coaduna com as quantias praticadas nas negociações. Ressalto que o valor de R\$ 364.700,00 utilizado como base de cálculo do IPTU do Lote 05 do SPM/N para o exercício de 1999 é compatível com os valores médios das transações imobiliárias ocorridas nos exercícios de 1997 a 2003 para lotes vizinhos e com mesma destinação.

Tendo em vista as informações apresentadas, em especial as relacionadas ao correto valor adotado pela Sefaz/DF para o Lote 5 e a existência de vício redibitório nesse terreno, entendo, em harmonia com o corpo técnico e com o douto *Parquet*, que o valor da desapropriação deveria ter sido calculado com base na atualização monetária aplicada no Sistema de Atualização Monetária do TJDF, incidindo sobre a avaliação inicial realizada pela Diretoria Comercial da Terracap, estimada em R\$ 445.650,00 em set/94, uma vez que a expropriação estava sendo processada naquele Tribunal.



Nesse caso, o montante a ser pago pela Companhia alcançaria a quantia de R\$ 694.540,32 e não os R\$ 3.600.000,00 adotados pela Terracap. Em função disso, aponta-se um prejuízo de R\$ 2.905.459,68<sup>21</sup> (data de referência em 03.11.99), decorrente da celebração do Termo de Transação firmado entre a Terracap e a empresa Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda.

Uma vez que os responsáveis e o valor do dano estão devidamente identificados, concordo com o encaminhamento sugerido pela Inspeção, no sentido de converter os presentes autos em TCE, em atendimento ao disposto no § 4º do art. 2º da Emenda Regimental nº 23, de 21.02.08.

Quanto ao acréscimo proposto pelo Ministério Público especial, para que os responsáveis citados também se pronunciem tendo em vista a possibilidade de aplicação da penalidade prevista no art. 60 da Lei Complementar nº 01/94 (inabilitação para o exercício de cargo em comissão ou função de confiança no âmbito da Administração Pública do DF), com as vênias devidas, considero não ser cabível tal medida. Isso porque, quando da prolação da Decisão nº 771/04, que determinou a audiência dos responsáveis em face do prejuízo apontado nos autos, não foi citada a possibilidade de aplicação das penalidades respectivas (arts. 57 e 60 da LC nº 01/94), não sendo, portanto, cabível, neste momento, nova apresentação de razões de justificativa em razão de possível aplicação de sanções.

Considerando o posicionamento ora apresentado quanto ao valor da transação referente à desapropriação do Lote 5 do SPM/N, passo a tratar das razões de justificativa trazidas pelos dirigentes<sup>22</sup> da Companhia, pelos Conselheiros<sup>23</sup> do Conselho de Administração – Conad da Terracap e pelo representante<sup>24</sup> legal do Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda., em atenção<sup>25</sup> ao item “III-a” da Decisão nº 771/04.

Tais justificativas foram analisadas, inicialmente, pela unidade técnica na Informação nº 32/07. Naquele momento, sugeriu-se ao Plenário desta Corte de Contas que todos os esclarecimentos prestados fossem considerados improcedentes.

Posteriormente, na Informação nº 81/10, o órgão instrutivo, com base nos novos argumentos apresentados, entendeu que as justificativas dos membros do Conad/Terracap deveriam ser aceitas por esta Corte de Contas. Quanto aos demais envolvidos, manteve a proposta pela improcedência dos argumentos trazidos.

<sup>21</sup> R\$ 2.905.459,68 = R\$ 3.600.000,00 – R\$ 694.540,32.

<sup>22</sup> Alexandre Gonçalves – Presidente, Dalmo Alexandre Costa – Diretor Financeiro, Ildeu de Oliveira – Diretor de Operações Imobiliárias e Desenvolvimento Econômico, José Gomes Pinheiro Neto – Diretor Técnico, Ronaldo Márcio do Valle – Chefe da Divisão Jurídica, João Bosco Soares – Gerente de Pesquisa e Avaliação.

<sup>23</sup> José Arnaldo Canabrava Rodrigues – Presidente do CONAD, Bonifácio Borges da Silva – Conselheiro, Alexis Stepanenko – Conselheiro.

<sup>24</sup> Marcos Pereira Lombardi.

<sup>25</sup> Os Srs. Ricardo Lima Espindola (Diretor de Administração e Recursos Humanos da TERRACAP) e José Edmilson Barros de Oliveira Neto (Conselheiro do CONAD) foram considerados revéis, nos termos do art. 13, § 3º, da Lei Complementar nº 01/94 (item “II-b” da Decisão nº 6.803/07).



Tendo por base todos os fatos e esclarecimentos trazidos aos autos e relatados anteriormente, entendo que as razões de justificativa apresentadas pelos dirigentes da Terracap e pelo representante legal da empresa Posto do Park devem ser consideradas improcedentes. Considero que o direto envolvimento desses responsáveis na celebração do aludido Termo de Transação resultou em prejuízo aos cofres públicos.

Quanto aos esclarecimentos dos Conselheiros do Conad, tenho-os por procedentes, uma vez que os membros do Conselho referendaram a deliberação da Diretoria da Terracap tendo por base informações incorretas, em especial, quanto ao correto valor de mercado adotado pela Sefaz/DF, impossibilitando a prolação de decisão mais acertada.

Aquiesço, portanto, à última manifestação da Inspeção e ao recente pronunciamento do *Parquet* especial, no sentido de que o Tribunal considere "(...) a análise apresentada pela Informação de nº 32 (...), com a ressalva feita na Informação nº 81/10, quanto aos membros do CONAD".

Em atenção à diligência determinada por meio do item "IV-b" da Decisão nº 6.803/07, que versa sobre o resultado da Ação de Execução da Sentença que condenou o Posto do Park a pagar à Companhia o valor do IPTU/TLP dos anos de 1996, 1997 e 1998, de que trata o Processo nº 2005.01.1.063933-3, o corpo técnico, após detalhar os últimos andamentos processuais, esclareceu que, em 22.03.10, o juiz indeferiu a alegação de prescrição dos tributos feitos pela empresa privada e determinou à Terracap que juntasse aos autos nova planilha constando os valores relativos aos impostos dos referidos anos.

Cabe dizer, em acréscimo à situação relatada pela unidade instrutiva, que, em 06.09.10, a 5ª Vara da Fazenda Pública do DF, mediante Decisão Interlocutória, deferiu o pedido peticionado no dia 07.05.10.

Uma vez que o processo judicial ainda se encontra em julgamento, entendo que a Inspeção deve continuar acompanhando o andamento da ação judicial, mantendo esta Corte de Contas informada quanto ao desfecho daqueles autos.

Finalmente, vale dizer que os documentos de fls.1968/1980, encaminhados em atenção à Decisão nº 4.662/09, comprovam que os descontos dos proventos do servidor (Sr. Carlos Anjos Soares de Carvalho) foram devidamente realizados e que o montante foi repassado à Sefaz/DF. Tal constatação faz com que se considere cumprida a diligência determinada no item III dessa deliberação.

Ante o exposto, em harmonia com o corpo técnico, com os ajustes e acréscimos que faço, VOTO no sentido de que o egrégio Plenário:

- I. tome conhecimento:
  - a) do Ofício nº 559/2008-PRESI da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap (fl. 1714), do Ofício nº 85/2008/GIDUR/BR da Caixa Econômica Federal –CEF (fls. 1592/1593), bem como dos Laudos da Câmara de Valores Imobiliários do DF – CVI (fls. 1640/1681 e 1715/1886), considerando cumprida a



- diligência determinada no item IV, alínea “a”, da Decisão nº 6.803/07;
- b) do Ofício nº 020/2008-PRESI da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap (fls. 1465/1474), considerando cumprida a diligência determinada no item IV, alínea “b”, da Decisão nº 6.803/07;
  - c) do Ofício nº 140/2008-GAB/SEF da Secretaria de Estado de Fazenda – Sefaz/DF (fls. 1492/1494), considerando cumprida a diligência determinada no item VI, alínea “a”, da Decisão nº 6.803/07;
  - d) do Ofício nº 022/2010-AUDIT da Companhia Imobiliária de Brasília (fls. 1968), dos documentos de fls. 1969/1980, considerando cumprida a diligência determinada no item III da Decisão nº 4.662/09 e dando quitação ao senhor Carlos Anjos Soares de Carvalho no que tange ao Acórdão nº 225/07;
  - e) da Informação nº 81/2010 (fls. 1982/2003);
  - f) do Parecer nº 1379/2010-CF (fls. 2006/2016);
- II. considere, à luz dos novos laudos (fls. 1640/1681 e 1715/1886) e das informações juntadas aos autos, tendo em vista a suspensão determinada pelo item III da Decisão nº 6.803/07:
- a) procedente o exame das razões de justificativas das pessoas nominadas no § 43 da instrução;
  - b) improcedente as razões de justificativas das pessoas nominadas no § 44 da instrução;
- III. determine à 3ª ICE que continue acompanhando o resultado da Ação de Execução da Sentença de que trata o Processo nº 2005.01.1.063933-3, mantendo esta Corte de Contas informada sobre o recolhimento dos valores referentes ao IPTU/TLP dos anos de 1996, 1997 e 1998 para o Lote 5 do SPM/N, pela empresa Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda.;
- IV. autorize:
- a) a conversão deste processo em Tomada de Contas Especial – TCE, determinando a citação dos responsáveis nominados no § 44 (alíneas “a” e “b”) da Informação nº 81/2010 para, no prazo de 30 (trinta) dias, com fulcro no § 4º do art. 2º da Emenda Regimental nº 23, de 21.02.08, apresentarem a defesa ou recolherem solidariamente a quantia de R\$ 2.905.459,68 (dois milhões, novecentos e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e sessenta e oito centavos), apurada em 03.11.99 (data da escritura pública da dação em pagamento), devidamente corrigida, 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;

- b) a inclusão de cópia da decisão que vier a ser exarada no Processo nº 1.379/00, 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;
- c) a remessa de cópia da Informação nº 81/2010, do Relatório/Voto e da Decisão que vier a ser proferida ao Ministério Público do Distrito Federal e Territórios – MPDFT, em atenção à Decisão Administrativa nº 6/06, para fins de conhecimento e adoção das medidas cabíveis;
- d) o retorno dos autos à 3ª ICE, para a adoção das providências necessárias.

Sala das Sessões, 2 de dezembro de 2010.

**INÁCIO MAGALHÃES FILHO**  
Conselheiro-Relator