



PROCESSO Nº : 0609/01 (B) (Volumes I a V)  
ÓRGÃO DE ORIGEM : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA  
ASSUNTO : INSPEÇÃO  
VALOR FISCALIZADO : R\$ 3.600.000,00

#### EMENTA

Inspeção realizada na Companhia Imobiliária de Brasília para esclarecer fatos relacionados com a desapropriação do Lote 05 do Setor de Postos e Motéis. Possível prejuízo aos cofres públicos. Reavaliação preliminar. Desatendimento. Nova inspeção. Manifestação do *Parquet*. Conhecimento. Atendimento de diligência. Audiência. Determinação. Remessa de cópia. Inclusão de cópia da decisão a ser tomada no Processo nº 1379/00, relativo às contas de 1999. Retorno dos autos à 3ª ICE.

## RELATÓRIO

O presente processo trata da inspeção realizada na Companhia Imobiliária de Brasília -TERRACAP para examinar a regularidade da desapropriação do Lote 5 do Setor de Postos e Motéis Norte, em obediência ao Decreto local nº 20.241/99, com indenização aos proprietários por meio de dação em pagamento de imóveis da jurisdicionada, diante de notícias veiculadas na imprensa dando conta que o valor do terreno foi superdimensionado.

Após diversas apreciações deste egrégio Plenário, em 02/07/02, o então Relator, ilustre Conselheiro Manoel de Andrade, expediu o Despacho Singular nº 95/02 - GCMA, fl. 673, nos seguintes termos:

“À vista do exposto nos autos e considerando a necessidade dos laudos avaliatórios feitos pela CEF e CVI estarem nas mesmas datas dos elaborados pela TERRACAP, acolho a sugestão oferecida pelo digno corpo técnico.

Desta forma, determino preliminarmente:



I - com fulcro no § 2º do artigo 41 da LC nº 01/94, à Direção da TERRACAP que encomende laudos 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, considerando as possíveis impropriedades constatadas nas Peças Avaliatórias nºs 2.437/99, 3.759/99, 3.760/99, 3.761/99 e 3.762/99 – falta de correção dos preços dos imóveis constantes das amostras e atribuição do uso exclusivo de posto de abastecimento de combustível ao Lote 5 do SPM/N – encaminhando, no prazo de 60 (sessenta) dias, as novas avaliações à Corte;

II – o retorno dos autos à 3º ICE, para fins de acompanhamento do deslinde das ações propostas no item anterior."

Em atenção, o Presidente da jurisdicionada, pelo Ofício nº 681/2002 – PRESI, de 07/08/02, e anexos, fls. 676/690, prestou informações sobre a diligência determinada.

Pelo Despacho Singular nº 264/02 - GCMA, de 27/11/02, fl. 696, considerou não atendida a diligência, reiterando-a nestes termos:

"Tendo em conta a instrução às fls. 691/694, nos termos do art. 41, II, da Lei Complementar nº 01/94:

I. informo ao Presidente da Terracap que os laudos de avaliação da Caixa Econômica Federal e da Comissão de Valores Imobiliários a que se reporta o Relatório da Comissão de Sindicância instituída pelo Decreto de 10.05.01 (DODF de 22.10.01) e que haviam sido encaminhados a esta Corte mediante OF. 106/2002 - PRES, de 14.02.02, referem-se a valores de maio/01 e janeiro e julho/01, respectivamente;

II. assim, considero não atendida a diligência determinada pelo Despacho Singular nº 95/2002 - GCMA, de 02.07.2002, reiterando à Direção da Terracap a determinação constante do citado Despacho Singular, alertando que o seu descumprimento poderá ensejar a aplicação da penalidade prevista no inciso VII do art. 57 da Lei Complementar Distrital nº 01/94."

Enquanto o órgão técnico representava quanto à reincidência do titular da jurisdicionada no descumprimento de determinação Plenária, este Tribunal



recebeu o Ofício nº 189/2003 - PRESI, de 24/02/03, e anexos, fls. 708/713, e o de nº 242/2003 - PRESI, de 14/03/03, e anexos, fls. 717/720, contendo informações que não atendiam às determinações da Corte. Em razão disso, foi autorizada a realização de inspeção pelo despacho do Presidente de fl. 722.

Em atenção à Nota de Inspeção nº 001/03 - 609/2001 - TCDF, a Presidente Maria Júlia Monteiro da Silva, pelo Ofício nº 855/2003 - PRESI, de 10/07/03, e anexos, fls. 805/807, informou o paradeiro do Processo nº 111.001.299/2001.

Pelo Ofício nº 355/2003 - SUREC, de 12/08/03, e anexos, fls. 810/853, a Subsecretaria da Receita da Secretaria de Fazenda encaminhou as informações solicitadas pela 3ª ICE, por meio do Ofício nº 219/2003.

Portanto, examinam-se, nesta oportunidade, o resultado da inspeção e as informações prestadas a esta Corte de Contas.

**ÓRGÃO TÉCNICO** - A 3ª ICE, pela Informação nº 72/2003, fls. 854/875, após empreender as verificações pela inspeção na jurisdicionada, e analisar a documentação recebida, assim se pronunciou:

“...

5. O Presidente da Empresa Distrital, em 14/03/2003, mediante o Ofício nº 242/2003 - PRESI, fls. 717, encaminhou os laudos de avaliação elaborados pela CVI (fls. 01/147 do anexo II).
6. Em virtude da impossibilidade de obtenção de avaliação pela Caixa, procederemos a análise da desapropriação com base nos laudos de avaliação fornecidos pela Câmara de Valores Imobiliários do DF - CVI e nos elaborados pela Terracap.
7. Ressaltamos que a CVI utilizou como critério de avaliação o preço mais alto que o imóvel obterá se fosse exposto a venda em mercado, contando com o tempo razoável para se encontrar um comprador. Considerou ainda, que não pesavam ônus ou restrições sobre o imóvel.
8. Quanto à GEPEA/TERRACAP, nos seus laudos, tomou como critério o valor venal dos imóveis nos últimos anos, considerando que não pesavam ônus ou restrições, conforme exposto na instrução anterior (parágrafos 07/26 - fls. 394/397), e mediante ponderações e homogeneizações inferiu o valor do bem.
9. Com base nos referidos laudos elaboramos a tabela abaixo:



Imóvel	Avaliação da CVI (anexo II)	Avaliação da Terracap	Diferença
Lote 05 do Setor Postos e Motéis Norte – SPMN	R\$3. 680.300,00 (fls. 126 do anexo II)	R\$3.600.000,00 (fl. 277)	R\$ 80.300,00
<b>Valor da Indenização Pago a Menor</b>			<b>R\$ 80.300,00</b>
Dação em pagamento			
Lote 07 do Conjunto A da Quadra 01 do Centro Metropolitano de Taguatinga	R\$ 111.934,00 (fls. 08 do anexo II)	R\$120.700,00 (fl. 273)	(R\$ 8.766,00)
Lote 05 do Conjunto A da Quadra 01 do Centro Metropolitano de Taguatinga	R\$ 113.112,00 (fls. 96 do anexo II)	R\$104.100,00 (fl. 274)	R\$ 9.012,00
Lote 06 - PLL do Conjunto 02 da Quadra 10 do SCIA	R\$2.414.600,0 (fls. 38 do anexo II)	R\$2.423.000,00 (fl. 280)	(R\$ 8.400,00)
Lote 01 do Conjunto A da Quadra 01 do Setor de Desenvolvimento Econômico M/Norte de Taguatinga	R\$ 943.070,00 (fls. 67 do anexo II)	R\$944.000,00 (fl. 283)	(R\$ 930,00)
<b>Subtotal</b>			<b>(R\$ 9.084,00)</b>
(+) Valor da Indenização Pago a Menor			R\$ 80.300,00
(-) lucro c/ avaliação dos Imóveis Ofertados em Dação de Pagamento			<b>R\$ 9.084,00</b>
<b>(=) Lucro c/ desapropriação</b>			<b>R\$ 71.216,00</b>

10. Não obstante os laudos de avaliação da Terracap serem compatíveis com os produzidos pela CVI, conforme demonstrado na tabela acima, é necessário historiar a desapropriação em comento com o objetivo de verificar a regularidade da avaliação do Lote nº 05 do Setor de Postos e Motéis Norte pelo preço de mercado. Para tanto, o Presidente desta Corte, por meio do Despacho de fls. 722, autorizou a realização de inspeção junto àquela Entidade, nos termos propostos pelo Corpo Instrutivo.

11. Dessa forma, em virtude da designação de fls. 724, comparecemos à TERRACAP com o fito de obtermos documentos e informações complementares e atualizados a respeito dos referidos assuntos. Portanto, a presente instrução abordará a análise da desapropriação do Lote 05 do Setor de Postos e Motéis Norte. Em seguida, as conclusões e as sugestões serão elaboradas

12. Preliminarmente, relatamos que a desapropriação Lote 05 do Setor de Postos e Motéis Norte, entre outros assuntos, foi objeto de auditoria realizada pelo Tribunal de Contas da União - 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).

13. Nos autos do referido processo foi proferida inicialmente a Decisão nº 54/2002-P (determinação de realização de auditoria na Terracap- anexo I, fls. 78/81, 82/94) em 06/02/2002 e as de nº 1.692/2002, (solicitação do Congresso/ determinação de constituição de tomadas de contas especiais - anexo I, fls. 95/99)



e nº 1.693/2002 (medida cautelar - anexo I, fls. 100/102), ambas na Sessão Plenária TCU de 10/12/2002.

14. 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, 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:*

(...)

*8.1.3. concessão e/ou homologação do desconto de 8% sobre o valor total de avaliação dos lotes 03, 04 e 05, do SPM/N, imputando um prejuízo à Terracap no valor de R\$ 106.956,00 (posição em 01.12.1994).*

*Responsáveis solidários: **Vale do Simental Agropecuária Ltda.**; **Alexandre Gonçalves** - ex-diretor comercial da Terracap; **Humberto Ludovico de Almeida Filho** - ex-presidente da Terracap;*

*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.* '

15. Na mesma Sessão Extraordinária de 10 de dezembro de 2002, por meio da Decisão n.º 1.693/2002, o TCU 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. '*

16. Em 19/12/2002, o Supremo Federal Tribunal, nos autos do Mandado de Segurança nº 24423, (fls. 147/151 - anexo I) 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 em comento pende do julgamento de mérito.

#### **DO PROCEDIMENTO DESAPROPRIATÓRIO**

17. 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 R.2/56950, de sua matrícula 56950, Livro 2 - Registro Geral, do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do DF, pelo valor de R\$ 409.998,00 (fls. 143).

18. 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).

19. Em 10/03/95 foi vendido para o Posto do PARK Derivados de Petróleo Ltda., pelo valor de R\$ 400.000,00 (R3/56950). Estava locado para a SHELL Brasil S/A, pelo prazo de 12 anos, a partir de 01/07/95, portanto terminando em 30/06/07, destacando-se que *'O valor de aluguel por todo o período de 12 anos é de R\$ 600.000,00'* (R.4/56950, lançado em 09/02/96). Portanto, o imóvel estava gerando uma receita de R\$ 50.000,00 por ano (fls. 143).

20. O Posto do PARK e Derivados de Petróleo solicitou ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - 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, em 31/05/95. Após vistoria técnica aquele Instituto constatou o seguinte:

*'2.1. o terreno em questão é relativamente plano, todavia situado em borda de tabuleiro.*



*2.2 o local, embora adequado sob o ponto de vista econômico e próprio para localização de Postos de Serviços (venda de combustíveis e derivados), não é feliz sob o ponto de vista ambiental.*

*2.3 Verificou-se que já houve movimentação de terra (início de obras de terraplanagem), mesmo antes da obtenção da competente licença para instalação de responsabilidade do IEMA/SEMATEC, o que fere a legislação ambiental em vigor.*

*2.4 constatou-se a existência de diversas nascentes ao redor do terreno (borda de tabuleiro), sendo que na parte plana do terreno o lençol d'água situa-se a 2m da superfície, conforme informações do próprio responsável pela obra.*

*2.5 Mesmo em período seco (longa estiagem) as nascentes apresentam-se com boa vazão, demonstrando claramente o potencial aquífero existente no local sendo que diversas propriedades abaixo (chácaras, casas, escolas) e do outro lado da rodovia, se servem daquela água considerada de ótima qualidade.*

*2.6 Conforme informações prestadas pelo responsável das obras de terraplanagem (Sr. José Maria), o projeto prevê um eficiente sistema de drenagem das nascentes existentes, com vistas a tornar o terreno apto para realização das edificações previstas no empreendimento.*

### **3. CONCLUSÃO**

*3.1 O empreendimento não se caracteriza como sendo uma obra de interesse público.*

*3.2 Mesmo que se avoque o cunho social e econômico do projeto em questão, mas considerando a significativa intervenção direta sobre as nascentes existentes e em terrenos caracterizados como bordas de tabuleiro, não vemos como o Poder Executivo Federal, através deste Instituto, possa autorizar o pleito em questão.*

### **4. RECOMENDAÇÃO**

*4.1 Indeferir o pleito do interessado pelas razões aqui expostas.*

*4.2 Restituir o presente processo ao IEMA/SEMATEC, registrando que o empreendedor deverá recuperar a área atingida pelas obras de terraplanagem, o que resultou na vulnerabilidade do terreno, estando hoje sujeito a processos erosivos, exposto à ação das chuvas que se aproximam.'*

21. O Sr. Marcos Pereira Lombardi representante da firma Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda., enviou uma carta ao Governador do Distrito Federal, em 26/02/99, fls. 09/10, na qual narrou o fato citado no parágrafo anterior acrescentando, ainda que em 28 de outubro de 1998 o Governo do Distrito



Federal considerando a localização privilegiada da área, as características topográficas do local, bem como o aspecto bucólico da região, resolveu editar o Decreto nº 19.729, que aprovou e criou o Mirante do Colorado, nos Setores de Postos e Motéis Norte da Região Administrativa do Lago Norte. Assim, ao argumento de que 'tal situação configura uma hipótese de lucro cessante por parte do requerente', propôs o que chamou de 'uma solução administrativa amigável' (grifo nosso), a qual consistia no seguinte:

*'O Órgão responsável pela alienação do terreno do ora recorrente fez publicar edital de licitação, onde consta nos itens 4 e 5, duas áreas com idêntica finalidade oferecidas a alienação por R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) que juntas perfazem o total pago pelo lote adquirido e que hoje por força da criação do Mirante do Colorado não pode ser edificado. (são eles: SIT/EPIA/NORTE-DF 003-EPIA/N LT PLL-1 E SH TAQUARI-DF 003-EPIA/N - LT PLL-1.*

*Ante o exposto, vem o requerente propor a permuta da área adquirida consubstanciada no lote de terreno nº 05 do Setor de Postos e Motéis Norte, pelos lotes : SIT/EPIA/NORTE-DF 003-EPIA/N LT PLL-1 E SH TAQUARI-DF 003-EPIA/N - LT PLL-1, única maneira de se solucionar a questão sem necessidade de demanda judiciais, até porque os valores dos dois lotes, pelos quais se propõe a permuta é exatamente igual ao valor do lote adquirido.'*

22. Cabe ressaltar que por meio do Decreto nº 19.729, de 28/10/98, fls. 809, o Governador do Distrito Federal, à época, Sr. Cristovam Buarque, aprovou '(...) a criação do Mirante do Colorado, nos Setores de Postos e Motéis Norte - SPMN e Habitacional Taquari - SHTQ' e determinou que o 'Projeto Paisagístico do Mirante do Colorado' seria elaborado pelo Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - IPDF. Nada mencionou quanto ao lote em comento ou quanto a qualquer outro imóvel da região.

23. Salientamos ainda, que o terreno em comento, conforme a vistoria técnica do IBAMA, é impróprio para o desenvolvimento de qualquer atividade econômica por possuir um defeito oculto (vício rebitório), sendo portanto inviável a sua alienação e avaliação pelo preço de mercado. Ademais o valor pago pelo Posto do Park à Vale do Simental Agropecuária Ltda., em 01/12/94, conforme registro R.2/56950, foi R\$ 409.998,00 e não o valor de R\$ 2.500.000,00 alegado pelo requerente.

24. Diante do pleito, o então Consultor Jurídico do Gabinete do Governador do DF, em 17/03/99 (fls. 18/19), afirmou que cabia razão ao postulante e que, por este ter experimentado prejuízo pela não desapropriação do imóvel, seria justo lhe fosse destinada 'outra área com as mesmas características pertinentes à ocupação e edificação', mas que, 'em havendo diferença de valor entre a avaliação da área pertencente à TERRACAP e a da empresa requerente,



*cumprirá ao Posto Park - Sobradinho Derivados de Petróleo Ltda. efetuar o recolhimento da quantia encontrada em favor da companhia imobiliária'.*

25. Na mesma data, o Governador do DF, Sr. Joaquim Domingos Roriz, fls. 19, concordou com a proposta e determinou o encaminhamento dos autos à TERRACAP, *'para que proceda, obedecidos os preceitos legais e ressarcida a Companhia de eventual prejuízo, a permuta requerida'.*

26. Porém, dois meses após, por meio do Decreto nº 20.241, de 13/05/99 (fls. 27), o Governador do Distrito Federal declarou de utilidade pública o lote em comento, para fins de desapropriação, bem como a urgência do procedimento expropriatório. Naquela feita o referido decreto levou em conta *'o pronunciamento do IBAMA recomendando a preservação ambiental da área que trata o Decreto nº 19.729/98'.*

27. Em 17/05/99, o Chefe de Gabinete da TERRACAP, Sr. Marcos de Mesquita Filho, solicitou à GEPEA *'proceder a avaliação do Lote 05 do Setor de Postos e Motéis Norte' (fls. 28).*

28. A avaliação foi elaborada pelo Engº João Bosco Soares, Gerente de Pesquisa e Avaliação, para venda pelo valor de mercado, considerando a destinação do imóvel - 0706 - Posto e Motel, conforme Laudo nº 2.437/99 (fls. 29/30), tendo sido estipulado o valor final de R\$ 3.600.000,00.

29. Verificamos que o Sr. Marcos de Mesquita Filho não informou à GEPEA que o lote seria desapropriado e possuía restrições ambientais que poderiam influenciar no seu potencial de aproveitamento econômico, porém tais fatos eram de conhecimento do avaliador, uma vez que a solicitação para se proceder a referida avaliação era peça constante do Processo Terracap nº. 030.001.179/99 referenciado no laudo produzido, como também os documentos de fls. 13/14 (parecer do IBAMA/DF). Entretanto, não obstante ter conhecimento das restrições econômicas do bem o Sr. João Bosco as desconsiderou para efeito de avaliação a preço de mercado, bem como a legislação pertinente à matéria.

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.'*

31. Apesar da proposta cautelar apresentada pelo Advogado, o Chefe da Divisão Jurídica, Sr. Ronaldo Márcio do Valle, em 25/05/99, comunicou à Chefe da SETEN (fls. 54):

*'Restituo-lhe este processo reiterando a necessidade de urgência no ajuizamento da ação.*

*Conforme já falei com o ilustre advogado a quem foi distribuído o processo, Dr. Antônio Corradi, a GEPEA/DIOPI não dispõe de meios técnicos para emitir o laudo de avaliação com as observações requeridas no despacho de folha 46.'*

32. Salientamos que o despacho do Chefe da Divisão Jurídica foi desprovido de qualquer documentação comprovando a indisponibilidade de meios técnicos para emitir o referido Laudo. Acrescentamos ainda que não houve preocupação em verificar se os métodos de avaliação da GEPEA guardavam conformidade com a legislação pertinente ao caso.

33. Em 27/05/99, o Advogado Antônio Corradi fez questão de afirmar à Chefe da SETEN que (fls. 54 v):

*'No estrito cumprimento do despacho acima, propusemos a presente 'Ação Desapropriatória', na forma determinada por essa Chefia, (...).'*

34. Na Ação de Desapropriação, fls. 55/61, elaborada pelo Advogado da TERRACAP, Dr. Antônio Corradi, e impetrada em 27/05/99, foi informado que o Lote fora adquirido pelo Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda., da Empresa Vale do Simental Agropecuária Ltda. pelo valor ajustado de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)', e acrescentou:

*'1. O Governo do Distrito Federal, através do Decreto nº 20.241, de 13 de maio de 1999, publicado no Diário Oficial do Distrito federal em 14.05.99, declarou de utilidade pública para fins de desapropriação o seguinte imóvel, localizado no perímetro urbano do Distrito Federal, a saber:*

***'O lote de terreno nº 05, do setor de Postos e Motéis Norte - SP/Norte.'***

*2. A declaração de 'utilidade pública', do referido lote, fundou-se 'considerando o pronunciamento do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis O IBAMA,*



*recomendendo a preservação do área de que trata o Decreto nº 19.729, de 28 de outubro de 1998', segundo os considerandos do Decreto nº 20.241/72, antes citado;*

*(...)*

*6. Coube à TERRACAP, Autora desta ação, na forma do art. 3º, VI, da Lei de sua criação, nº 5.861/72, a incumbência de promover a presente desapropriação, segundo o art. 2º, do presente Decreto Expropriatório nº. 20.142/99, cuja cópia se junta;*

*7. Segundo laudo de vistoria realizado pela TERRACAP, cópia inclusa, o lote encontra-se "vago sem indícios de obras"; portanto, sem a existência de qualquer benfeitoria, úteis, necessárias ou voluptuárias.*

*8. E, para promover a presente desapropriação, a TERRACAP oferta a importância de **R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais)**, conforme apurado em laudo de avaliação pelo seu corpo técnico, documento incluso.*

*9. Porém, como há **urgência** nesta desapropriação e na transferência deste imóvel, antes descrito, segundo o art. 3º, do citado Decreto nº 20.249/99, pois a área foi considerada de 'UTILIDADE PÚBLICA' de uso comum do povo, requer, **'ab initio e inaudita altera pars' a imissão provisória da Autora na posse do referido imóvel**, nos termos do art. 15, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, com a comprovação do depósito que se efetua.' (grifos originais)*

35. É necessário colacionar o Decreto-Lei nº 3.365/41 que dispõe o seguinte:

*'Art. 15. Se o expropriante alegar urgência e depositar quantia arbitrada de conformidade com o art. 685 do Código de Processo Civil, o juiz mandará imiti-lo provisoriamente na posse de bens;*

*§ 1º A imissão provisória poderá ser feita, independente da citação do réu, mediante o depósito*

*a) do preço oferecido, se este for superior a 20 (vinte) vezes o valor locativo, caso o imóvel esteja sujeito ao imposto predial*

*b) da quantia correspondente a 20 (vinte) vezes o valor locativo, estando o imóvel sujeito ao imposto predial e sendo menor o preço oferecido;*



*c) do valor cadastral do imóvel, para fins de lançamento do imposto territorial, urbano ou rural, caso o referido valor tenha sido atualizado no ano fiscal imediatamente anterior;*

*d) não tendo havido a atualização a que se refere o inciso c, o juiz fixará independente de avaliação, a importância do depósito, tendo em vista a época em que houver sido fixado originalmente o valor cadastral e a valorização ou desvalorização posterior do imóvel.*

36. O Supremo Tribunal Federal nos autos do RE-216964/SP, em 06/02/01, *'declarou a constitucionalidade do art. 15 e parágrafos do Decreto-Lei nº 3.365/41 e afastou a exigência do pagamento prévio e integral da indenização, para ser deferida a imissão provisória na posse do bem expropriado.'*

37. Pela clareza do posicionamento do STF sobre a matéria, não há dúvidas de que a Terracap, querendo imitar-se provisoriamente na posse do imóvel expropriando, teria o direito de depositar apenas parte da indenização que pretendia pagar.

38. Logo, é de censurar a conduta do Chefe do Jurídico da Terracap determinando o imediato ajuizamento da ação, com oferta desde logo, do valor da avaliação feita pela GEPEA/DIOPI. Isso porque era permitido naquele momento, com base no art. 15 do Decreto-Lei nº 3.365/41, oferecer valor menor, como o equivalente à base do IPTU/94 (R\$ 100.000,00, fls. 678). Após a imissão de posse estaria cessada a urgência e em juízo poderia aferir com maior critério o valor do lote em comento, nos termos do art. 27 do Decreto-Lei nº 3.365/41.

39. Ademais a avaliação feita pela GEPEA/DIOPI estava desprovida de qualquer motivação e não observou o comando inculcado no art. 27. Não cabe ainda argumentar que tal dispositivo vincula apenas a autoridade judiciária. É dever do setor de avaliações demonstrar a sua submissão à lei respeitando os critérios estabelecidos no art. 27 do Decreto-Lei nº 3.365/41, que, só em última hipótese, quando ferirem o núcleo essencial do inciso XXIV do art. 5º da Carta maior, é que poderão, motivadamente, serem afastados. O que não se pode permitir, porém, é que tais critérios sejam simplesmente ignorados em avaliações nas desapropriações.

40. A responsabilidade por isso, entretanto, não parece ser somente do setor de avaliações. É certo que os avaliadores da empresa devem conhecer as normas que regem a atividade, não só as da ABNT, reguladoras das suas atribuições em geral, mas também as das desapropriações. Entretanto, é mister que a Divisão Jurídica da empresa, quanto tiver vista aos atos administrativos de uma desapropriação, verifique se avaliação leva em conta os fatores que a lei impõe que sejam examinados e comunique tais fatos ao Presidente e a Diretoria, como deflui do art. 8º, III, do Regimento Interno da Terracap.



41. 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, 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*'. Assinaram essa Decisão, 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. 66).

42. O Advogado Grimoaldo Roberto de Resende, constituído mandatário do Posto do Park, interpôs contestação, em 14/07/99 (fls. 73/77), afirmando que o valor atribuído ao imóvel estava fora da realidade de preços praticados no DF, pois, apesar de o Poder Público sempre estabelecer valor inferior ao venal para pautar impostos, o documento de arrecadação do IPTU atribuiu ao lote o valor de R\$ 3.647.000,00. Além disso, os negócios que poderiam ser implementados no local renderiam lucro de R\$129.056,00 por mês (Posto: R\$ 52.416,00; loja de conveniência: R\$ 15.000,00; venda de lubrificantes: R\$ 9.000,00; motel: R\$ 52.640,00). Por fim, pegou os preços de dois imóveis oferecidos em licitação pela Terracap, e, sem informar quanto às suas localizações, destinações, ou outros fatores que pudessem influenciar no preço, por equivalência de preços, informou que o deles valeria, no mínimo, R\$ 4.038.300,00, ou R\$ 4.922.600,00. Ao final, pediu o estabelecimento do preço mediante perícia.

43. É necessário destacar que os valores do suposto lucro foram estipulados sem qualquer fundamentação, o contestante não considerou o custo que representaria a instalação de toda a estrutura que lhe permitiria obter tal lucro. Contudo afirmou que somente o custo referente à terraplanagem do local ficou em R\$ 321.000,00. Aliás, essa terraplanagem foi realizada sem a prévia autorização do órgão de meio ambiente, ofendendo disposições legais e, portanto, passível da aplicação de multa e da pena de restituir o imóvel à situação original e/ou de ter que promover as ações que protegessem sua situação de borda de tabuleiro, com o lençol freático originalmente a apenas dois metros de profundidade e agora mais exposto.

44. Além disso a possibilidade de aferição de lucro alegado pelo contestante, não se concretizaria, uma vez que o lote estava locado para a SHELL Brasil S/A, pelo prazo de 12 anos, de 01/07/95, a 30/06/07, por R\$ 600.000,00', fls. 143. Portanto, o imóvel estava gerando uma receita de R\$ 50.000,00 por ano ou seja um valor bem inferior aos R\$ 129.056,00 mensais. Este fato, tendo em conta que tal contrato foi averbado no registro de imóveis, demonstra clara desatenção da divisão jurídica da empresa, que deveria ter suscitado a questão, ainda, que para dizer que ela não traria nenhum efeito obrigacional para estatal.



45. 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 aqui exposta.

46. 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).

47. Diante de dúvidas suscitadas pelo Conselheiro Josélio Abdias Pimenta de Aguiar, o Conselho de Administração adotou a Decisão nº 060, de 06/08/00 (fls. 111), baixando o processo em diligência. para que os setores competentes da empresa respondam 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.'*

48. 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.

49. No mesmo dia 12/08/99, o Sr. Alexandre Gonçalves, Presidente da TERRACAP, elaborou o Despacho 906/99 - PRESI, ao CONAD (fis. 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'.*

50. 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'.* 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 nº072, de 13/08/99 (fls. 147).

51. 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.

52. Em 08/09/99, foi publicada a sentença do Juiz Jansem 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.

53. Em 15/10/99, o Chefe da SERTE/GEFIN/DEFIN, fls. 168, suscita dúvida sobre a quem caberia pagar o ITBI, o IPTU e TLP devidos em relação ao imóvel SPM/N Lote 05.

54. Em 25/10/99, foram pagos, pela TERRACAP, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), no valor total de R\$ 72.782,00, pela transmissão dos quatro lotes de propriedade da TERRACAP para a Empresa Posto do Park e os Impostos Prediais e Territoriais Urbanos mais as Taxas de Limpeza Pública (IPTU/TLP) referentes aos exercícios de 1998 e 1999, no valor



total de R\$ 85.812,91 (fls. 172/175). Em 16/11/99, foi pago pela TERRACAP à Empresa Posto do Park, o saldo devedor de R\$ 8.200,00 ( fls. 171/192).

55. A escritura pública de dação em pagamento foi lavrada em 03/11/99 (fls. 209/212) e assinada pelo Srs. Presidente, Diretor de Operações Imobiliárias, o Chefe da Divisão Jurídica da TERRACAP, além do expropriado. Seguiram-se as alterações cadastrais de todos imóveis envolvidos na desapropriação (fls. 228/237) e as providencias de recebimento, ocupação e vigilância do bem expropriado (fls. 238/265).

56. Em 22/02/02, o Sr. Carlos Anjos Soares de Carvalho, Chefe do NUPRO/GEFIN/DIRAF, encaminhou, o Despacho nº 099/02- NUPRO, ao Gerente de Finanças, fls. 759, do qual destacamos:

*'Tendo em vista (...), e o que consta da alínea VI, da minuta da escritura de desapropriação amigável, (...), que diz: '...como sua que fica sendo, ajustando-se que todas as despesas desta escritura e seu registro no Cartório Imobiliário correrão às expensas da Outorgada Expropriante', solicitamos, sme, de Vossa Senhoria, a emissão de um cheque nominal ao Banco de Brasília S/A, no valor total de R\$ 127.070,89 (...), referente ao pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e Taxa de Limpeza Pública - TLP, exercícios 2000, 2001 e 2002, em nome do Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda., do imóvel SPM/NORTE LOTE 05 - BRASÍLIA, cujo prazo para pagamento dar-se-à em 28/02/2002.*

ITBI R\$ 82.284,48

IPTU/TLP/2000/2001 R\$ 31.037,97

IPTU/TLP/2002 R\$ 13.748,44

*Alertamos que ainda ficaram pendentes débitos anteriores, de IPTU/TLP, parcelados no processo n. 040.006.923/1999, de interesse do Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda., para os quais, posteriormente, iremos providenciar o pagamento.' (grifos do original)*

57. Esse despacho e os pagamentos, realizados em 27/02/02 (referentes às despesas do Lote 05 do SPM/Norte), em nome do Posto do Park, indicam que passado mais de dois anos da sentença homologatória do acordo o imóvel ainda se encontrava em nome da antiga proprietária. Essa situação comprova o entendimento de que não havia urgência na desapropriação e que o aodamento com que as negociações foram conduzidas pode ter gerado prejuízos à Companhia.

58. Em 02/04/2002, a Gerente de finanças, encaminhou, o Ofício nº 14/03- GEFIN, ao Chefe do Núcleo de Acompanhamentos de Liquidações Especiais da SEF/DF, fls. 784, do qual ressaltamos:



'O imóvel sito no SPM-LOTE 05- Brasília, inscrição nº 4534112-5, encontra-se **com débitos de IPTU/TLP, exercícios 1996,1997 e 1999**, em dívida ativa, relacionados para pagamento com precatórios, de acordo com os processos **nºs 040.006.043/1999, 040.006.123/1999 e 040.006.603/1999.**

Dessa forma solicitamos a Vossa Senhoria, **excluir** tais débitos dos autuados acima citados, com a maior brevidade possível, tendo em vista que esta Companhia **tem urgência para pagá-los**, em face da necessidade da lavratura da escritura pública de desapropriação amigável, entre Terracap e o Posto do Park derivados de Petróleo.'

59. Carlos Anjo Soares de Carvalho, Chefe do NUPRO/GEFIN/DIRAF, em 08/05/2003, encaminhou, o Despacho nº 288/02-NUPRO, a Gerente de finanças, fls. 786, *in verbis*:

'Tendo em vista a solicitação do NUTRA, fls. 306, e o que consta da alínea VI, da minuta da escritura de desapropriação amigável, fls. 268/270, que diz '... que todas as despesas desta escritura e seu registro no Cartório Imobiliário correrão às expensas da Outorgada Expropriante', solicitamos, **sme**, de Vossa Senhoria, a emissão de um cheque nominal ao Banco de Brasília S/A, no valor total de R\$ 103.685,95 (cento e três mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e noventa e cinco centavos), referente ao pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e taxa de Limpeza Pública - TLP, exercícios 1996, 1997, 1998, e 2003, em nome do Posto do Park Derivados de petróleo Ltda., do imóvel: SPM/NORTE LOTE 05 - BRASÍLIA, cujo prazo para pagamento dar-se-á em 30/05/2003:

IPTU/TLP/1996/1997/1998 R\$ 87.344,37

IPTU/TLP/2003 R\$ 16.341,58

Conforme foi alertado no despacho deste NUPRO, à fl. 278, posteriormente seria providenciado o pagamento dos débitos anteriores.

No despacho da GEFIN, fls. 278 vº, foi autorizado o pagamento dos débitos do IPTU/TLP, exercícios 2000, 2001 e 2002.

Informamos que, em face do tempo decorrido e devido a urgência para ser lavrada a escritura de desapropriação amigável, é aconselhável posteriormente ser consultada a **PROJU**, para analisar se estes débitos não seriam de responsabilidade do Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda., pois os mesmos estavam relacionados **para pagamento em precatório e/ou pedido de parcelamento.'**



60. O Sr. Carlos Anjo Soares de Carvalho, fundamentando na solicitação do NUTRA e o disposto na alínea VI da escritura de desapropriação amigável, autorizou o pagamento de débitos de IPTU/TLP do Lote 05, exercícios 1996/1997/1998, que seriam de responsabilidade do Posto do Park.

61. Ressaltamos, contudo, que nenhum dos dois documentos autorizam o pagamento de IPTU/TLP referentes ao período anterior à desapropriação do Lote 05, ainda mais tendo ciência que estavam relacionados para pagamento em precatório e/ou pedido de parcelamento. O primeiro documento (fls. 783) refere-se à tomada de providências para obtenção da Certidão Negativa do IPTU do imóvel objeto dos autos. O segundo, alínea VI da minuta de escritura de desapropriação amigável - fls. 758, refere-se às despesas da escritura. Diante do exposto, alertamos que o pagamento de tais tributos devem ser ressarcidos à Companhia evitando causar prejuízos ao erário. Entendemos ainda que o Chefe do NUPRO/GEFIN/DIRAF deve ser chamado em audiência para prestar razões de justificativa de sua atuação, haja vista a possibilidade de multa prevista no art. 57, III, da Lei Complementar nº 01/94.

62. Por meio de um Decreto s/n de 10/05/2001, o Governador do DF instalou uma Comissão Especial destinada a apurar os fatos relacionados com esta desapropriação. A Comissão de Sindicância, fls. 677/690, colheu peças escritas de defesa, depoimentos, Laudo de Avaliação da CVI, Laudo de Avaliação da CEF entre outros documentos (fls. 677/690).

63. Para o maior esclarecimento dos fatos destacamos alguns trechos de depoimentos colhidos pela Comissão de sindicância, *in verbis*:

*'Primeira premissa a ser firmada é, por óbvio, o fato de a GEPEA/Terracap nunca - nem , na desapropriação sindicada, nem em outra qualquer - procedeu da forma estabelecida no retromencionada Parecer, como reconhece o Gerente de Pesquisa e Avaliação à fl. 138, quando declara que 'não tem domínio do que diz a lei de desapropriação' e que 'a TERRACAP não faz esse tipo de avaliação porque nunca houve uma determinação da Diretoria Comercial nesse sentido' (fls. 682)*

*'Em seu depoimento, o Chefe da Divisão Jurídica da Terracap, declarou que: (...) a Terracap tem vários setores, cada um com sua competência, de modo que um se baseia nas informações prestadas pelo outro que, no caso de desapropriação, o jurídico trabalhou sobre as premissas da GEPEA; que se a GEPEA não encontrou o valor correto, não cabia ao jurídico entrar no mérito disse; que o jurídico, sob o seu comando, nunca recebeu solicitação de parecer a respeito da conformidade dos métodos de avaliação da GEPEA em desapropriações com os parâmetros legais ' (fls. 682)*



'Perguntados sobre a ciência da existência do contrato de locação assinado entre o Posto do Park (expropriado) e a Shell, em 27/07/95, pelo prazo de doze anos (até 2007), nenhum dos interrogados disse saber do fato.'( fls. 689)

64. Considerando as provas colhidas na instrução a Comissão concluiu que:

*'I - não houve prejuízo para a Terracap na desapropriação do Lote nº 5 do SPM/N, nos termos da fundamentação lançada no corpo do presente relatório;*

*II- o exame expropriatório revelou falhas na atuação da Gerência de Pesquisa e Avaliação, da Divisão Jurídica, da Presidência, da Diretoria Colegiada e do Conselho de Administração da TERRACAP, resultantes de costumes consolidados há anos, que justificam algumas recomendações da comissão no sentido de se respeitar a melhor interpretação da legislação de regência.'*

65. Por fim, em 08/08/2003, com o objetivo de buscar elementos para fundamentar a instrução, esta Inspeção, mediante o Ofício n.º 219/2003 - 3ª ICE, fls. 843, solicitou a Secretaria de Fazenda do Distrito Federal, o Registro de Lançamento no Sistema de Arrecadação - SITAF 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.

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 (m2)	Data da Transmissão	Valor da Transação (R\$)	Base de cálculo (R\$)	Pg.
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	200.000,00 (50 % do	840



			terreno)	terreno)	
--	--	--	----------	----------	--

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).

#### CONCLUSÕES/SUGESTÕES

71. Em 24/02/03, intempestivamente, a Terracap, por intermédio do OF. nº 189/2003 - PRESI, fls. 708, solicitou prorrogação de prazo por 30 dias para o cumprimento do Despacho Singular nº 264/02 – GCMA. Em 14/03/2003, mediante o Ofício nº 242/2003-PRESI, fls. 717, a Companhia encaminhou os laudos de avaliação elaborados pela CVI, bem como cópia do Ofício nº 1/2003-GIDUR/BR da Caixa Econômica Federal, fls. 718, informando não ter dados à época para proceder as referidas avaliações.

72. Ressaltamos que esta Corte não tomou conhecimento do pedido de prorrogação de prazo feito pela Terracap, ficando tal prazo prorrogado nos termos do §2º do art. 200 do RITCDF. Diante do exposto, entendemos pertinente que o Tribunal considere atendida a diligência determinada pelo Despacho Singular nº 264/02 - GCMA.

73. Quanto à desapropriação em comento, relatamos que 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. Em 10/03/95 foi vendido para o Posto do PARK, pelo valor de R\$ 400.000,00.

74. O IBAMA, em 04/10/95, mediante vistoria técnica, constatou que o terreno em questão situava em borda de tabuleiro, com diversas nascentes ao redor e, na parte plana, com o lençol d'água a 2m da superfície. Desse modo, considerou 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.



75. Os fatos narrados até aqui podem enquadrar, com perfeição, na situação prevista no Capítulo V - Dos Vícios Redibitórios, do Código Civil (Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916), o qual dispõe:

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

*Art. 1.102. Salvo cláusula expressa no contrato, a ignorância de tais vícios pelo alienante não o exime da responsabilidade (art. 1.103).*

*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 a o tempo da tradição.'*

76. 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.

77. Essa ação poderia ter sido proposta dentro do prazo decadencial de seis meses, contados da data em que se evidenciou o defeito (Lei nº 3.071/1916, art. 178, § 5º, IV). Como não houve má-fé (portanto, não seriam devidos os lucros cessantes e o pagamento de juros), todas as despesas do contrato foram suportadas pela Terracap e a terraplanagem foi executada sem a autorização do IBAMA, ofendendo as disposições legais, cabe a Companhia apenas a restituição do valor recebido mais as despesas do contrato.

78. Porém, em 13/05/99, por meio do Decreto nº 20.241/99, o Lote nº 05 do Setor de Postos e Motéis Norte foi declarado de utilidade pública para fins de desapropriação.

79. O Gerente do Setor de Pesquisa e Avaliação da Terracap avaliou o Lote, para venda pelo valor de mercado. Observamos que essa sistemática de avaliação não poderia ter sido aplicada uma vez que não existe um segmento de mercado para imóveis com tais restrições. Restaria a Empresa aplicar a Teoria do vício Redibitório e com base no valor atualizado do terreno pelo qual foi dado em pagamento, em 01/12/94 (R\$ 445.650,00), restituiria esse valor ao Posto do Park.

80. Assim, na justa medida, nem o adquirente (que até lucraria, pois adquiriu o imóvel pelo valor inferior ao pelo qual foi dado em pagamento à Vale do Simental), nem a Terracap seria prejudicada.

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 25/10/99 (fls. 808). Optamos por utilizar o sistema de atualização do TJDF, uma vez que a desapropriação estava sendo processada naquele Tribunal.

83. Diante do exposto, 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 (dois milhões novecentos e cinco mil duzentos e noventa e sete reais e cinqüenta e oito centavos), em 25/10/99.

84. Apontamos como responsáveis, solidários, os membros da Diretoria Colegiada - DIRET por ter autorizado a desapropriação nos termos propostos pelo relator, Decisão nº 262, (fls. 107/108), os membros do Conselho de Administração - CONAD por acolherem a Proposição da DIRET (fls. 147).

85. Acrescentamos ainda, o Advogado Ronaldo Márcio do Valle, Chefe da Divisão Jurídica e o Eng.º João Bosco Soares, Gerente de Pesquisa e Avaliação por terem contribuído diretamente com os fatos, quando deveriam ter sido intransigentes na defesa dos interesses da Companhia. Por fim, o Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda. e o seu então representante legal, Sr. Marcos Pereira Lombardi, por terem sido beneficiados com a 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, que causou prejuízos ao erário

86. 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). Assinaram a Decisão da CONAD os Conselheiros José Arnaldo Canabrava Rodrigues, Presidente, Bonifácio Borges da Silva, José Edmilson Barros de Oliveira Neto e Alexis Stepanenko (fls. 147).

87. Caberia, então, a conversão dos Autos, em Tomada de Contas Especial -TCE, na forma dos artigos 9º e 46 da Lei Complementar nº 01/94, uma vez que os responsáveis e o valor do dano estão devidamente identificados. Contudo, tendo em vista a Emenda Regimental nº 4, de 09.12.99, que alterou o § 4º do art. 2º da Emenda Regimental nº 01/98 e o princípio do contraditório e da ampla defesa é necessário a audiência prévia dos responsáveis por prejuízos para que apresentem suas razões de justificativa.



88. Diante do exposto entendemos pertinente que este Tribunal, determine a audiência das pessoas elencadas nos parágrafos 85/86 desta instrução, para que apresentem suas razões de justificativa em 30 dias, com fulcro no §4º do art. 2º da Emenda Regimental nº 01/98, de 20.07.98, com a nova redação dada pela Emenda Regimental nº 04, de 09.12.99, 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, que causou prejuízos ao erário, conforme o apontado nestes autos.

89. Em relação ao desconto de 8% sobre o Laudo de Avaliação Terracap nº 443/94, quando da dação de pagamento pela Terracap à Vale do Simental, pelo valor de R\$ 445.650,00, resultando em possível prejuízo aos cofres da empresa, informamos que está sendo tratado nos autos do Processo TCDF nº 5.429/95.

90. É pertinente que este Tribunal determine ao Dirigente da Companhia Imobiliária de Brasília- Terracap, com fulcro no artigo 45 da Lei Complementar n.º 01/94, que adote imediatas providências administrativas/judiciais necessárias ao ressarcimento do pagamento 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 que seriam de responsabilidade do Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda. e foram pagos pela Companhia, informando ao Tribunal, em 30 dias, as providências adotadas.

91. Por fim, tendo em vista os indícios da prática de atos de improbidade administrativa (*caput* do art. 10 da Lei nº 8.429/92), como os relatados nos parágrafos 32, 33, 38, 39 e 56 desta instrução, entende-se necessário o encaminhamento dos autos ao Ministério Público do Distrito Federal e Territórios - MPDFT, conforme o disposto no art. 185 do Regimento Interno dessa Corte de Contas, bem como o disposto no Parecer nº 67/96, de 31.07.96, da Consultoria Jurídica da Presidência dessa Corte de Contas, exarado no Processo nº 5.664/96, em atenção ao Ofício nº 296/PG, de 17.07.96, da Procuradoria Geral de Justiça do Distrito Federal e Territórios.

...”

As sugestões ao egrégio Plenário são vistas à fl. 875, com as quais estão de acordo os titulares da Divisão de Acompanhamento e da 3ª ICE, fl. 875-verso.

**MINISTÉRIO PÚBLICO** - O *Parquet*, fls. 880/891, opina pelo acolhimento das sugestões alvitadas pela instrução, tecendo as seguintes considerações:

“...”



18. Os autos vieram ao Ministério Público para parecer, que, sem maiores delongas, vai concordar com o Corpo Técnico.

19. A rigor, o regime jurídico de áreas protegidas não confere ao proprietário, via de regra, sequer o direito à indenização. São, assim, possíveis nessas áreas proibições, restrições e condicionamentos ao uso, ocupação e transformação do solo. Tais proibições são uma mera consequência da vinculação situacional da propriedade, 'isto é, um simples produto da especial situação factual destes, da sua inserção na natureza e na paisagem e das suas características intrínsecas'. Ato do Poder Público, em relação à imposição de vínculos ambientais sobre imóveis privados não constituem expropriação que reclame indenização, nos ensina Fernando Alves Correia, pois tais devem ser entendidas apenas como derivações da posição natural do terreno no seu ambiente (Manual de Direito do Urbanismo, vol. 1, Editora Almedina, p. 200).

20. Não é por outro motivo que, para minorar os inconvenientes que possa suportar o proprietário do imóvel, que o Estatuto da Cidade, aprovado em 2001, no art. 37, II, previu a possibilidade de o particular exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de preservação ambiental, por exemplo.

21. O mesmo autor atrás referido enfrenta o tema com enorme profundidade, isto é saber se na indenização correspondente à expropriação deve tomar-se em consideração a diminuição de valor resultante da imposição da servidão administrativa *non aedificandi*, quando for anterior ao ato de expropriação. A solução vai variar de acordo com o momento da imposição daquela servidão, e bem assim, se o imóvel possuía aptidão edificativa anteriormente àquela e à expropriação. Tudo isso porque é óbvio que, no cálculo da indenização por expropriação, deve ser considerada a circunstância e a condição de fato existente à data da expropriação. Mais problemática, ainda, é a questão de saber se a servidão administrativa não sujeita à indenização, porque constitui um limite às possibilidades de utilização do solo que se contém no âmbito da função ou vinculação social da propriedade do solo, deve ser considerada na indenização por expropriação, isto é, se deve ser tomada em consideração como elemento diminuidor do valor do prédio expropriado.

22. Resta, ademais, considerar se haveria algum direito adquirido do particular. Ora, é sabido que ninguém adquire direitos contra o Poder Público, que prevalece sempre sobre o interesse privado:

'Pode, pois, a Administração Pública, a todo tempo, fazer cessar as atividades ou obras particulares licenciadas que se apresentem em desacordo com as normas legais ou regulamentares ou que, por motivos supervenientes, passem a prejudicar o interesse coletivo. Neste último caso, revogado o alvará, fica o Poder Público no dever de indenizar os danos suportados pelo particular com a



cessação da atividade ou com a paralisação e demolição da obra, **cujo exercício ou construção foi, até então, permitido'** (MEIRELLES, Hely Lopes. Direito de Construir, p. 97). (não constam os grifos no original).

23. Diversamente se dará se ocorrer ilegalidade na expedição do alvará ou se a construção for feita em desacordo com o projeto aprovado.

24. O STF já pacificou que o direito de construir, que nada mais é do que uma das faculdades jurídicas do direito de propriedade, só pode ser exercitado regularmente quando o Poder Público competente autoriza esse exercício, e, somente no caso em que a obra autorizada tenha sido iniciada, cabe a invocação de direito adquirido, mas em face da construção, se o Poder Público entender de alterar as regras até então:

'Há, pois, direito de propriedade sobre a construção, ainda que apenas iniciada. E esse direito não pode ser atingido por ato administrativo que com base em legislação nova, vise a revogar a autorização em virtude da qual se praticaram os atos necessários a que ele surgisse. Essa revogação é obstada pela existência desse direito adquirido (o direito de propriedade sobre a construção). No caso, não há mais uma simples faculdade jurídica que pode ser exercitada porque o ato administrativo de autorização declarou a inexistência de qualquer restrição a esse exercício; existe, sim, um direito subjetivo - o direito de propriedade sobre o que já se construiu - integrado no patrimônio de seu titular. Por isso mesmo, não se pode admitir, sequer, que o Poder Público, nessa hipótese, tenha a possibilidade de revogar a autorização, indenizando, a posteriori, os danos decorrentes da demolição (...) salvo os casos de desapropriação, mediante prévia e justa indenização em dinheiro.' (RE no. 85.002-SP).

25. Nada disso ocorreu nos autos. Desde 1995, o IBAMA já havia desautorizado qualquer tipo de utilização econômica do imóvel para posto de gasolina. A atividade de terraplanagem foi executada sem autorização do IBAMA, como visto.

26. Nessas condições, a oitiva é necessária, mas deve a Corte fixar prazo fatal, para evitar o que se sucedeu até então, um completo descaso para com as determinações do Tribunal. Registre-se que a desapropriação em questão é de 1999, e os autos, de 2001. "

**VOTO**



Preliminarmente, cabe registrar que estes autos foram redistribuídos a meu Gabinete, em 21/10/03, motivado pela declaração de impedimento do Conselheiro Renato Rainha, por intermédio do Despacho Singular nº 330/2003 - CRR, fl. 877.

Para melhor entendimento do processo, destaco que a transação pode ser assim resumida:

- a) o Lote nº 5 do Setor de Postos e Motéis Norte foi negociado, em 01/12/94, com a Empresa Vale do Simental Agropecuária Ltda. por R\$ 409.998,00, mediante dação em pagamento, sendo a transação analisada no Processo nº 5429/95, fl.729;
- b) aquela empresa vendeu o terreno, em 10/03/95, ao Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda., por R\$ 400.000,00;
- c) o IBAMA, em 04/10/95, mediante vistoria técnica, constatou que o terreno situava-se em borda de tabuleiro, com diversas nascentes ao redor e, na parte plana, o lençol d'água a 2m da superfície, considerando-o impróprio para desenvolvimento de qualquer atividade econômica; diante disso, recomendava o indeferimento do pedido de instalação de posto de serviços no terreno;
- d) em decorrência, o Posto do Park Derivado de Petróleo Ltda., poderia, segundo a instrução, ter invocado a teoria do vício oculto, no sentido de reaver o preço pago, corrigido monetariamente, e o reembolso das despesas incorridas, fl. 872;
- e) em 13/05/99, o Lote nº 05 em causa foi declarado de utilidade pública, pelo Decreto nº 20.241/99, para fins de desapropriação, fl. 873;
- f) em 04/08/99, a Diretoria Colegiada da TERRACAP autorizou a formalização de acordo amigável para indenização do citado lote, mediante dação em pagamento de 4 (quatro) terrenos no montante de R\$ 3.591.800,00, e o restante em espécie, fls. 107, 163/165 e 865;



- g) em 10/05/01, o Governador do Distrito Federal, pelo Decreto s/nº, instalou Comissão Especial destinada a apurar os fatos relacionados com a desapropriação, de cujas provas colhidas a Comissão concluiu não haver prejuízo, e observou falhas na atuação da Gerência de Pesquisa e Avaliação, da Divisão Jurídica, da Presidência, da Diretoria Colegiada e do Conselho de Administração, fl. 870;
- h) as determinações do Tribunal para conseguir avaliação confiável do terreno por intermédio da CEF e CVI não resultaram em sucesso, fls. 669/672;
- i) com os dados fornecidos pela Secretaria de Fazenda sobre as transações imobiliárias havidas com terrenos na mesma área assemelhados ao lote em comento, a instrução calculou o valor médio do citado lote em R\$ 480.000,00;
- j) a instrução defende 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, resultando, em decorrência dessa linha de entendimento, o prejuízo de R\$ 2.905.459,68;
- k) com isso, sugere a audiência dos responsáveis pela mencionada transação, tendo o *Parquet* opinado favoravelmente.

Adicionalmente a essa sinopse, registre-se a ocorrência de outros aspectos relativos ao valor do terreno, mercedores de destaque, uma vez que conduzem ao critério utilizado pelo órgão instrutivo.

O primeiro deles refere-se às determinações à TERRACAP para a realização de avaliações do imóvel desapropriado, por intermédio da Caixa Econômica Federal e da CVI - Câmara de Valores Imobiliários do Distrito Federal, cujo resultado não contribuiu para o deslinde esperado, conforme consta da Informação nº 44/2002, fls. 669/672, fato confirmado no Despacho Singular nº 264/02 - GCMA, fl. 696, a saber:

“...



3. Em cumprimento ao item II da referida Determinação Plenária, a TERRACAP encaminhou, tempestivamente, o Ofício nº 106/2002 - PRESI com as avaliações dos Lotes 05 do Setor Postos e motéis - SPM/N, 07 do Conjunto A da Quadra 01 do Centro Metropolitano de Taguatinga, 05 do Conjunto A da Quadra 01 do Centro Metropolitano de Taguatinga, 06 - PLL do Conjunto 02 da Quadra 10 do Setor Complementar de Indústria e Abastecimento e 01 do Conjunto A da Quadra 01 do Setor de Desenvolvimento Econômico M/Norte de Taguatinga, elaboradas pela Caixa Econômica Federal - CEF e Comissão de Valores Imobiliários - CVI (fls. 415/643).

4. As peças avaliatórias feitas pela CEF e CVI fornecem os preços dos imóveis em relevo, respectivamente, para os meses de maio de 2001 e janeiro de 2002 e julho de 2001. Tal fato impede que a Corte faça um exame comparativo entre os laudos produzidos pela TERRACAP e os elaborados pela CVI e CEF, visto que os primeiros se referem ao mercado imobiliário vigente à época da desapropriação - maio e julho de 1999. A comparação entre laudos de avaliação de determinado imóvel só é possível se tais peças estiverem relacionadas a uma mesma data.

5. A necessidade de colocar os referidos laudos na mesma data dos elaborados pela TERRACAP é reforçada pelo fato de as peças avaliatórias das duas primeiras entidades levarem a conclusões divergentes. As avaliações da Caixa Econômica Federal demonstram que a desapropriação do Lote 05 do SPM/N causou prejuízo aos cofres da Companhia Distrital de R\$392.000,00, conforme tabela abaixo:

Imóvel	Avaliação da CEF
Lote 05 do Setor de Posto e Motéis Norte (fls. 492/498)	R\$3.200.000,00
<b>Imóvel desapropriado (A)</b>	<b>R\$3.200.000,00</b>
Lote 07 do Conj. A da Q. 01 do Centro Metropolitano de Taguatinga (fls. 454/459)	R\$124.000,00
Lote 05 do Conj. A da Q. 01 do Centro Metropolitano de Taguatinga (fls. 454/459)	R\$125.000,00
Lote 06 – PLL do Conj. 02 da Q. 10 do SCIA do Guará (fls. 526/531)	R\$2.342.000,00
Lote 01 do Conj. A da Q. 01 do SDME de Taguatinga (fls. 416/421)	R\$1.001.000,00
<b>Imóveis ofertados em dação de pagamento (B)</b>	<b>R\$3.592.000,00</b>
<b>Prejuízo com a desapropriação (A - B)</b>	<b>(R\$392.000,00)</b>

6. Já os laudos da CVI indicam que a negociação em tela foi benéfica para a Jurisdicionada e causou um ganho de R\$10.412,00:

Imóvel	Avaliação da CVI
--------	------------------



Lote 05 do Setor de Posto e Motéis Norte (fls. 553/565)	R\$3.602.600,00
<b>Imóvel desapropriado (A)</b>	<b>R\$3.602.600,00</b>
Lote 07 do Conj. A da Q. 01 do Centro Metropolitano de Taguatinga (fls. 566/577)	R\$111.910,00
Lote 05 do Conj. A da Q. 01 do Centro Metropolitano de Taguatinga (fls. 625/636)	R\$113.088,00
Lote 06 - PLL do Conj. 02 da Q. 10 do SCIA do Guará (fls. 584/596)	R\$2.424.120,00
Lote 01 do Conj. A da Q. 01 do SDME de Taguatinga (fls. 605/616)	R\$943.070,00
<b>Imóveis ofertados em dação de pagamento (B)</b>	<b>R\$3.592.188,00</b>
<b>Prejuízo com a desapropriação (A - B)</b>	<b>R\$10.412,00</b>

7. Da exposição precedente, é oportuno que o Tribunal, com fulcro no §2º do art. 41 da LC nº01/94, determine à Direção da TERRACAP, em reiteração à Decisão nº 8.060/2001, que reavalie, por meio de laudos 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, os imóveis envolvidos no procedimento desapropriatório do Lote 05 do Setor de Postos e Motéis Norte - SPM/N.

...”

Inobstante os citados laudos se refiram a épocas diferentes da desapropriação, o laudo de avaliação da Caixa Econômica Federal demonstrou que houve prejuízo de R\$ 392.000,00, enquanto o da CVI indicou o lucro de R\$ 10.412,00 para a TERRACAP.

Com o escopo de buscar elementos para fundamentar sua convicção, apresenta-se de particular relevância a iniciativa da 3ª ICE, ao solicitar à Secretaria de Fazenda do Distrito Federal dados sobre os Lotes nºs 01, 02, 03, 04 e 05, todos do Setor de Postos e Motéis Norte. Em decorrência, inseriu a seguinte análise na Informação nº 72/2003, que novamente transcrevo:

“ ...

65. Por fim, em 08/08/2003, com o objetivo de buscar elementos para fundamentar a instrução, esta Inspeção, mediante o Ofício nº 219/2003 - 3ª ICE, fls. 843, solicitou a Secretaria de Fazenda do Distrito Federal, o Registro de Lançamento no Sistema de Arrecadação - SITAF 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.



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 (m2)	Data da Transmissão	Valor da Transação (R\$)	Base de cálculo (R\$)	Pg.
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."

De expressivo significado são os dados constantes do parágrafo 70 da citada instrução, fl. 871, sobre a venda do Lote nº 04, naquele mesmo setor e do mesmo proprietário, que transcrevo nos exatos termos:

"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).

..."



Em complemento, apresento, no quadro a seguir, os quatro imóveis objeto da dação em pagamento do lote desapropriado, no valor total de R\$ 3.591.800,00, cabendo realçar que o lote localizado no Guará tem igual destinação e o Lote1 da Qd 1 Conj. A em Taguatinga possuiu 14.420,02 m2:

Discriminação	Fl.	Área – m2	Local/destinação	Valor – R\$
Lote 6 Qd 10 Conj 02 SCIA	86	6.000,00	Guará (posto etc.)	2.423.000,00
Lote 1 Qd 01 Conj A	80	14.420,02	Taguatinga (comércio etc.)	944.000,00
Lote 7 Qd 01 Conj. A	82	1.187,50	Taguatinga(comércio, residência etc..)	120.700,00
Lote 05 Qd 01 Conj A	84	1.200,00	Taguatinga (comércio etc.)	104.100,00
S O M A				3.591.800,00
MAIS: valor em espécie				8.200,00
<b>T O T A L:</b>				<b>3.600.000,00</b>

Lote nº 05	107	10.000,00	Setor de Postos e Motéis Norte	3.600.000,00
------------	-----	-----------	--------------------------------	--------------

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)*

...”

Considerando a convergência entre os posicionamentos da instrução e do *Parquet*, entendo correta a adoção das medidas sugeridas, exceto quanto à transformação dos autos em Tomada de Contas Especial e à remessa de cópia dos autos ao Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, antes da apreciação definitiva da questão central deste feito.

Entendo, também, oportuna o envio à jurisdicionada de cópia da Informação nº 72/2003, do Parecer nº 1728/03-CF e deste Relatório/Voto, se acolhido, com vistas a facilitar o cumprimento da diligência.



Por fim, considero que a matéria tratada nestes autos pode, em princípio, afetar a regularidade das contas da jurisdicionada relativas ao exercício de 1999, de que trata o Processo nº 1379/00, atualmente sobrestado e em poder do Gabinete do Conselheiro-Substituto Paiva Martins, devendo ser autorizada a inclusão nesses autos de cópia da decisão a ser proferida para orientar o respectivo exame.

Assim, acolhendo parcialmente as sugestões da instrução e do parecer do *Parquet*, com o acréscimo e ajustes que faço, Voto no sentido de que este egrégio Plenário:

I - tome 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 - considere atendida a diligência determinada pelo Despacho Singular nº 264/02 - GCMA;

III - determine:

- 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 - autorize:

- a) a remessa à jurisdicionada de cópia da Informação nº 72/2003, do Parecer nº 1728/03-CF e deste Relatório/Voto, se acolhido, com vistas a facilitar o cumprimento da diligência;
- b) a inclusão de cópia da decisão que vier a ser adotada, 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.

Brasília - DF, de março de 2004.

**JORGE CAETANO**  
Conselheiro