

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DO MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO URBANO E FUNDIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL.**

**ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONDOMÍNIO VILLE DE MONTAGNE - AMORVILLE**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.470.788/0001-62, estabelecida no Condomínio Ville de Montagne, Quadra 01, Área Especial, Setor Habitacional São Bartolomeu, Paranoá/DF, CEP 71.680-357, por seu procurador, vem, com o devido acato a il. presença de Vossa Excelência, ingressar com

### **AÇÃO DE CONHECIMENTO**

**COM PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA**, em face da

**COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP**, empresa pública, inscrita no CNPJ sob o nº 00.359.877/0001-73, estabelecida no SAM/N, Bloco F, Edifício Sede Terracap, Brasília/DF, CEP 70.610-000, expondo para tanto o que segue.

### **I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS.**

#### **I.a – Da competência deste juízo.**

1. Inicialmente impende destacar que, nos termos dos incisos IV e V da Resolução nº 9 de 30/03/2009 do TJDF, este juízo é competente para apreciar a presente ação, pois tem como pano de fundo a regularização/parcelamento do “Condomínio Ville de Montagne”, localizado no Setor Habitacional São Bartolomeu (Região Administrativa do Paranoá/DF).

## I.b – Da legitimidade ativa.

2. A ré tornou público o edital de convocação nº 01/2017, o qual visa promover a Regularização Fundiária de Interesse Específico – Reurb-E<sup>1</sup> dos imóveis residenciais unifamiliares localizados no Setor Habitacional São Bartolomeu, Trecho I, local denominado “Condomínio Ville de Montagne”.

3. A regularização dos imóveis ocorrerá através da venda direta para aqueles que preencherem certos requisitos e promoverem o pagamento do valor pretendido pela ré.

4. Todavia, o edital publicado pela ré viola de maneira substancial princípios constitucionais, especialmente a legalidade e isonomia, o que é verificado na fixação do valor pretendido, proibição de venda para certo grupo de moradores (titulares de imóveis não edificadas ou que possuam outro imóvel residencial no Distrito Federal) e cobrança de taxa de uso para aqueles que têm o imóvel localizado em parcelamento condicionado (área sem aprovação de projeto ambiental).

5. Diante de tal contexto, não restando dúvidas que a presente demanda envolve direitos individuais homogêneos, pertencentes a indivíduos determinados e são materialmente divisíveis, bem como derivam de uma origem comum e se revestem de homogeneidade, presente a legitimidade ativa da autora.

6. A fim de caracterizar a legitimidade ativa da autora, imperioso destacar que a assembléia geral autorizou o ajuizamento da presente ação, conforme se observa na cópia da ata da assembléia realizada no dia 27/06/2017.

7. Para afastar qualquer discussão relacionada a legitimidade da autora oportuna a transcrição da seguinte ementa:

“EMENTA: RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PAGAMENTO DE EXPURGOS INFLACIONÁRIOS SOBRE SALDOS DE CADERNETAS DE POUPANÇA. DIREITOS INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS.

---

<sup>1</sup> **Lei 13.465/17:**

Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

ASSOCIAÇÃO CIVIL. ILEGITIMIDADE ATIVA. ENTENDIMENTO FIRMADO PELO STF SOB O REGIME DO ART. 543-B DO CPC/1973. REPRESENTAÇÃO ESPECÍFICA. NECESSIDADE DE AUTORIZAÇÃO EXPRESSA.

**1. A atuação das associações na defesa dos interesses de seus membros dá-se por representação, e não por substituição processual, salvo nos casos de mandado de segurança coletivo. Assim, mostra-se imperiosa a existência de autorização expressa, individual ou por deliberação assemblear** (STF, RE n. 572.232/SC, processado em regime de repercussão geral).

(...)” - (STJ, REsp 1.325.278 – DF, Rel. Min. João Otávio de Noronha, julgamento 02/08/2016). original sem destaque

8. Assim, não restando dúvidas quanto à legitimidade ativa da autora, vejamos os motivos para propositura da presente ação.

## **II – DOS FATOS.**

### **II.a - Breve histórico do “Condomínio Ville de Montagne”.**

9. No final da década de 80 foi promovido por particulares o parcelamento de uma área de terras equivalente a 100 ha (cem hectares), localizada na Região Administrativa do Paranoá/DF e limítrofe ao Lago Sul e Jardim Botânico, sendo intitulada na ocasião de “Privê Ville de Montagne” e posteriormente “Condomínio Ville de Montagne”, sendo este apenas um condomínio de fato.

10. Sublinha-se que as pessoas responsáveis pelo parcelamento do solo celebraram diversos instrumentos de compra e venda com os então adquirentes dos lotes, fornecendo na ocasião uma via cópia do registro da matrícula da área.

11. Todos os adquirentes, moradores do “Condomínio Ville de Montagne”, adquiriram os lotes acreditando que se tratava de área particular, pois a cópia do registro da área então fornecida não permitia conclusão distinta, de modo que é irrefutável a condição dos mesmos como ocupantes de boa fé.

12. Convém registrar que ao longo dos anos, a partir de aporte financeiro exclusivo dos moradores, foi instalada no local a devida infraestrutura (pavimentação, rede de água e energia, edificação de muros, calçadas, guarita,

praças e parques), fato o qual é reconhecido pela ré no edital<sup>2</sup> e no relatório acostado as fls. 16/20 dos autos nº 111.000.665/2017.

13. Posteriormente a ré se intitulou como titular dos direitos relativos à área onde foi erigido o “Condomínio Ville de Montagne”, no entanto, a ocupação foi se consolidando ao longo do tempo de maneira pacífica, de modo que atualmente existem cerca de 1.156 (mil cento e cinqüenta e seis) lotes residenciais unifamiliares, sendo que em Agosto de 1998 a autora foi instituída, passando a representar os moradores e executar as atividades de limpeza, segurança, manutenção e conservação.

14. Sublinha-se que tais atividades são executadas pela autora/moradores diante da inércia estatal, suportando de maneira exclusiva com as despesas com iluminação de avenidas e parques, bem como os decorrentes de limpeza, coleta e transporte do lixo doméstico.

15. Não se pode afastar que atualmente o “Condômino Ville de Montagne” é conhecido em razão das belezas naturais do local, as quais, sem qualquer exagero, permanecem assim em razão da constante fiscalização da autora e dos moradores.

## **II.b - Do processo de regularização capitaneado pela ré.**

16. Através do Processo Administrativo nº 111.001.327/2007 a ré buscou promover o parcelamento do solo relativo ao Trecho 1 do Setor Habitacional São Bartolomeu, local onde está localizado o “Condomínio Ville de Montagne”.

17. Conforme aponta o documento intitulado “Consulta Ocupações”, a ré sustenta que desde o ano de 1996 desenvolve estudos urbanísticos e ambiental para a área onde está localizado o “Condomínio Ville de Montagne”, sendo que no ano 2000 foi promovida a revisão dos mesmos e em 2006 a Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos – SENARH concedeu licença de instalação corretiva (LI nº 108/2006).

18. A ré destaca no referido documento que o projeto urbanístico de regularização está consubstanciado na URB-RP 051/12 e MDE-RP 051/12, sendo

---

<sup>2</sup> Item 1.1 do edital: “Nesta convocação serão vendidos tão somente os terrenos com edificação residencial unifamiliar existente, utilizando o valor de mercado de cada unidade imobiliária, **sendo deduzidas a infraestrutura implantada pelos moradores** e a valorização decorrente desta implantação, sem se considerar para efeitos de avaliação as benfeitorias e/ou acessões porventura erigidas sobre os imóveis.” (original sem destaque)

que, por determinação do então Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamento de Solo (GRUPAR), os projetos foram revisados entre 2012 e 2014.

19. A partir do ano de 2015 a análise dos projetos ficou a cargo da Central de Análise de Projeto (CAP), vinculada a Secretaria de Gestão do Território e Habitação (SEGETH), tendo sido aprovado em março daquele ano e encaminhado para apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (CONPLAN), o qual, por sua vez, formulou diversos pedidos de esclarecimento, principalmente com relação ao parcelamento parcial do "Condomínio Ville de Montagne".

20. A ré apresentou esclarecimentos e requereu a aprovação do parcelamento do "Condomínio Ville de Montagne" em duas fases, a primeira, diante da inexistência de restrições ambientais (lotes planos e legalmente distantes de nascentes), poderia ser regularizada a partir da execução de obras de saneamento e a segunda, intitulada de parcelamento condicionado, somente após a aprovação ambiental pelo Instituto Brasília Ambiental (IBRAM), o que, diga-se de passagem, ainda não ocorreu.

21. Importante registrar que a autora, a comissão de regularização formada por moradores e a ré, desde o ano de 2015, buscaram alinhar a regularização do "Condomínio Ville de Montagne".

22. Em diversas ocasiões a ré se mostrou solícita e realizava reuniões para conhecer as características físicas do "Condomínio Ville de Montagne", colhendo todo tipo de informação e discutindo a respeito da implantação do sistema de saneamento básico.

23. No dia 27/04/2017 foi publicado no DODF a resolução 243/2017-CONAD a qual "*Dispõe sobre regras para alienação de imóveis de propriedade da TERRACAP, em processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E) localizados em ARINE's, conforme estabelece Medida Provisória nº 759/2016, a Lei Distrital n.º 4.996/2012, a Lei Federal nº 9.262/1996, a Lei Federal nº 8.666/1993, e dá outras providências*", sendo relevante destacar os seguintes pontos: **i)** alienação apenas dos terrenos com edificação residencial unifamiliar existente (art. 2º); **ii)** limitação de um imóvel para cada entidade familiar (art. 6º §1º); **iii)** possibilidade de exercer a compra direta restrita a pessoas físicas que sejam ocupantes dos imóveis (art. 6º §2º); **iv)** ocupação do imóvel até 22/12/2016 (art. 7º, I); **v)** vedação da venda direta para quem possuir outro imóvel residencial no Distrito Federal (art. 7º, II); **vi)** avaliação

dos imóveis a partir do valor de mercado de cada unidade cumulado com a dedução das benfeitorias e a valorização decorrente de implantação de infraestrutura realizadas pelos moradores (art. 15); **vii)** utilização do método comparativo direto de dados de mercado e valorização decorrente de implantação de infraestrutura realizada pelo Método Involutivo, em consonância com a Norma Técnica de Avaliação de Bens, NBR 14.653 (art. 16).

24. Com a publicação da Resolução 243/2017 a ré desconsiderou o Processo Administrativo nº 111.001.327/2007, que sequer é mencionado no edital, traçando novas diretrizes para a regularização do “Condomínio Ville de Montagne”.

25. Diante de tal cenário a autora e a comissão de moradores buscaram explicações junto à ré para debater a respeito da metodologia para aferição do valor dos imóveis (método comparativo e involutivo) e questionar sobre as restrições então apontadas (proibição de venda direta para pessoa jurídica, para quem tem outro imóvel residencial e parcelamento condicionado).

26. A ré prestou poucos esclarecimentos, se limitando a informar que ainda estava elaborando estudo técnico para aferir o valor dos lotes e que, embora não pretendesse realizar a venda direta para quem tem outro imóvel residencial no Distrito Federal, os ocupantes não precisavam se preocupar, pois dificilmente algum licitante compareceria para dar lance, bem como celebraria uma promessa de compra e venda com os ocupantes da área condicionada, a qual se concretizaria em compra e venda quando aprovado o projeto ambiental pelo IBRAM.

27. Tais explicações podem ser atestadas nos registros audiovisuais realizados pelos moradores.

28. A partir de então a autora franqueou o acesso para que os técnicos da ré realizassem inspeções no local para certificar a respeito das benfeitorias e disponibilizou diversos documentos para tal mister.

29. No final do mês de junho/2017 a ré apresentou à autora e à comissão de moradores o valor dos lotes, destacando que o metro quadrado giraria em torno de R\$ 625,00 (seiscentos e vinte e cinco reais), ao passo que a infraestrutura e a valorização então decorrente, ônus suportados exclusivamente pelos moradores, proporcionaria uma redução na ordem de 41% (quarenta e um por cento) perfazendo assim o montante de R\$ 256,25 (duzentos e cinquenta e seis reais e vinte e cinco centavos) por metro quadrado.

30. Segundo a ré, através de seu presidente e corpo técnico, os valores foram aferidos a partir da aplicação de normas técnicas previstas na literatura econômica (método do professor José Barbagelata<sup>3</sup>).

31. Na ocasião, observado o caráter público de tal informação, a autora solicitou cópia dos estudos técnicos para apresentar aos moradores e sanar eventuais dúvidas quanto ao preço dos lotes.

32. Todavia, o presidente da ré destacou que não seria possível fornecer qualquer documento relacionado à apuração dos valores, ressaltando para tanto que os laudos não haviam sido assinados e que caso fossem firmados não poderiam ser alterados (como se a ré tivesse a faculdade de realizar algum ato contrário a legalidade).

33. Oportuno registrar que a negativa do presidente da ré em fornecer os documentos que fundamentaram o preço, sob a frágil alegação de que o laudo ainda não estava assinado e que uma vez firmado não poderia ser alterado, está consignado nos registros audiovisuais em anexo.

34. Diante da perplexidade dos moradores com relação ao valor então apresentado, o corpo administrativo e técnico da ré destacou que ainda poderia ser deduzido o valor das benfeitorias relacionada a rede de águas pluviais, razão pela qual a autora se comprometeu a fornecer toda documentação da referida obra (contrato, notas fiscais, projetos, etc...).

35. A autora entregou a documentação relacionada à infraestrutura de águas pluviais e as partes agendaram nova reunião para discutir sobre o abatimento que seria viável.

36. Indiscutível que o valor dos lotes apresentado pela ré extrapolou de maneira significativa a previsão dos moradores, pois estes até então tinham como parâmetro a regularização realizada no Jardim Botânico no ano de

---

3

$$X = S \cdot \frac{(1 - K) \times (q - 1,6 \cdot p)}{1,3}$$

onde: X = valor da gleba bruta; S = área total da gleba; K = percentual da gleba destinada a circulação, áreas verdes e áreas institucional; q = valor médio por metro quadrado dos lotes circunvizinhos; p = custo unitário médio por metro quadrado do lote referente às obras de urbanização

2007, razão pela qual a autora contratou os serviços de profissional na área econômica que pudesse de fato esclarecer a respeito do valor então apresentado.

37. O engenheiro/economista então contratado pela autora, Dr. José Carneiro da Cunha Oliveira Neto<sup>4</sup>, que inclusive já presidiu o Conselho Fiscal da ré e é um dos expoentes no assunto, ponderou que o valor então apresentado se mostrava distante da realidade, no entanto, seria necessário verificar a metodologia e elementos utilizados pela ré.

38. Assim, na reunião então agendada, além das partes, se fez presente o Dr. José Carneiro da Cunha Oliveira Neto, pois a autora não tinha conhecimento técnico sobre a metodologia para apuração do valor da terra nua.

39. Tal reunião se mostrou como um divisor de águas, pois todos os argumentos apresentados pela ré quanto à metodologia utilizada para aferir o valor do lote foram rechaçadas pelo Dr. José Carneiro da Cunha Oliveira Neto, o qual comprovou os “equivocos” então praticados.

40. Na ocasião ficou comprovada a manipulação do método “Barbagelata”, pois a ré alterou diversos parâmetros da fórmula, criando uma equação sem qualquer respaldo técnico científico, o que gerou desconforto para todos os presentes (o corpo técnico/administrativo da ré não sabia explicar os “equivocos” e a alteração da fórmula, ao passo que os moradores se sentiram enganados pela forma como o processo de regularização estava sendo conduzido).

41. Não é exagero destacar a total ausência de cordialidade da ré a partir daquele momento, a qual cessou o diálogo existente e promoveu informalmente a suspensão do processo de regularização do “Condomínio Ville de Montagne” (talvez para buscar adequações para chegar no valor que atendesse seus interesses).

---

<sup>4</sup> Graduado, Mestre e Pós-Doutor em Economia, Doutor em Administração (Finanças) e graduando em Engenharia Civil. Foi Vice-Diretor da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade, da Universidade de Brasília, onde é Professor Adjunto IV, com atuação no Programa de Graduação em Administração e de Pós-Graduação em Economia. Foi presidente do Conselho Fiscal da TERRACAP e Chefe da Unidade de Parcerias Público-Privadas da SEGAD do GDF. Coordenou o núcleo econômico do Convênio UnB-TERRACAP para o desenvolvimento de modelos de concessão e PPP, assim como do Convênio UnB- Ministério da Justiça, para desenvolvimento do Registro de Identificação Civil, além de ter atuado em diversos projetos de precificação de ativos tecnológicos/intangíveis (CDT-UnB) e de concessões/PPP (CEFTRU-UnB). Na graduação, leciona disciplinas de Finanças e Métodos Quantitativos; no programa de Mestrado em Economia, lecionou disciplinas de Finanças Empresarias, Economia do Setor Público e Orçamento Público. No programa de Doutorado em Administração, leciona Métodos Inferenciais, Análise Multivariada de Dados e Econometria, além de Teoria Financeira.



42. Diante da inércia da ré, a comissão de moradores agendou uma audiência com o Governador do Distrito Federal, a qual foi realizada no dia 29/06/2017 e contou ainda com a presença do presidente e diretor técnico da ré (Julio Cesar Reis e Carlos Leal).

43. Na oportunidade, a comissão de moradores registrou que é favorável à regularização, no entanto, que fosse observado o valor justo dos lotes, que o "Condomínio Ville de Montagne" fosse regularizado em uma única etapa, bem como fosse oportunizada a venda direta para pessoas jurídicas, para aqueles que possuem outro imóvel residencial no Distrito Federal e para os detentores dos lotes sem edificação.

44. Diante das alegações então apresentadas pela comissão de moradores, o Governador do Distrito Federal determinou ao presidente da ré que no dia seguinte entregasse a metodologia e que recebesse o estudo então confeccionado pela autora, asseverando que o edital de convocação não seria publicado enquanto não se chegasse ao consenso quanto ao preço do lote.

45. Em que pese à determinação do Governador do Distrito Federal, a ré se recusou a fornecer cópia da metodologia utilizada na apuração dos valores dos lotes, sendo que o corpo técnico, gerenciado à época pela Sra. Michele de Medeiros Esteves, destacou que não tinha conhecimento sobre o tema, conforme se observa na troca de mensagens eletrônicas em anexo.

46. Posteriormente a autora formalizou expedientes solicitando informações a respeito da metodologia aplicada para apuração do preço dos lotes, no entanto, desrespeitando inclusive a Lei de Acesso a Informação, nenhuma resposta foi apresentada pela ré.

47. Paralelamente, a ré, através de seu presidente, alterando a verdade dos fatos e com o nítido propósito de se eximir de suas responsabilidades, destacou em diversos meios de comunicação suposta inércia da autora e dos moradores na apresentação de documentos.

48. No dia 21/07/2017 a ré publicou a Resolução 246/2017-CONAD, revogando a Resolução 243/2017-CONAD, que, em síntese, excluiu a incidência da Lei 9.262/96 do processo de regularização.

49. No dia 05/08/2017 a ré, quando então já vigorava a Lei 13.465/17 (conversão da MP 759), através da publicação efetivada no DODF,

tornou público o edital nº 01/2017, o qual visa promover a venda direta dos imóveis residenciais localizados no Setor Habitacional São Bartolomeu Trecho I, denominado "Condomínio Ville de Montagne", derivados da regularização fundiária em áreas de regularização de interesse específico, apontando o valor de R\$ 498,08 (quatrocentos e noventa e oito reais e oito centavos) por metro quadrado.

50. A pretensão da ré em materializar a venda direta dos imóveis residenciais, conforme aponta o próprio edital, é fundamentada também no Processo Administrativo nº 111.000.665/201, Resolução nº 246/2017 do Conselho de Administração da Terracap – CONAD, Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Distrital nº 38.179/2017 e Decreto Distrital nº 38.333/2017.

51. Dentre os temas abordados no edital merece destaque o preço dos lotes, a vedação da venda direta para alguns grupos (pessoas jurídicas, proprietários de outros imóveis residenciais no Distrito Federal e concessão de direito real de uso para imóveis pendentes de aprovação ambiental) e a data limite para o morador apresentar sua proposta (**06/09/2017**).

52. Eis os fatos que interessam para o caso.

### **III - DOS EQUÍVOCOS PROMOVIDOS PELA RÉ E O DIREITO APLICADO À ESPÉCIE.**

53. É certo que a Administração Pública é regida pelo princípio da legalidade de modo que sua atuação deve estar estritamente de acordo com o ordenamento jurídico, ou seja, não pode agir contra a lei, tampouco além da lei.

54. Sob tal perspectiva, a ausência de previsão legal obstaculiza a Administração Pública de inovar no mundo jurídico.

55. Assim, observado a qualidade da ré como empresa pública, indiscutível sua vinculação aos princípios inseridos no art. 37 da Constituição Federal.

56. Todavia, no afã de promover a venda direta dos imóveis que integram o "Condomínio Ville de Montagne", a ré ignorou diversos preceitos legais, viciando todo o processo de regularização até aqui conduzido.

57. Importante registrar que a autora e/ou os moradores do "Condomínio Ville de Montagne" não são contrários a regularização, no entanto, se

faz necessário estrita observação a normas e princípios para possibilitar a prática de preço justo para cada imóvel e garantia da isonomia.

58. Vejamos cada uma das incoerências lançadas no edital.

**III.a – Vícios do edital/processo de regularização, deficiência do projeto de regularização fundiária (arts. 12, 19 e 35 da Lei 13.465/17 – carência de informações dos projetos ambientais e urbanístico) e omissão de lotes do “Condomínio Ville de Montagne”.**

59. A ordem dos atos executados no processo 111.000.665/2017 permite a afirmação de que foram praticados de modo ilegal e visa apenas dar aparência de legalidade para o lançamento do edital.

60. A ré não promoveu a numeração de diversas páginas dos autos 111.000.665/2017, o que aparenta indícios de que documentos foram inseridos apenas para dar ares de legalidade dos atos, existindo dúvidas se houve a prática real dos mesmos a seu tempo e modo.

61. Curiosamente o Laudo de Avaliação nº 610/2017 foi firmado no mesmo dia da publicação (04/08/2016) e juntado nos autos a partir das fls. 1.046, no entanto, a deliberação da Diretoria Colegiada da ré aprovando a minuta do edital ocorreu no dia 28/07/2017, ou seja, antes de serem concluídos os estudos relativo à precificação dos lotes.

62. De duas uma, ou a ré manipulou os documentos para viabilizar o lançamento do edital ou a Diretoria Colegiada aprovou a minuta sem conhecer dos valores ou métodos utilizados na avaliação, dando margem a questionamentos quanto sua idoneidade.

63. Por outro lado, a autora junta cópia integral do processo administrativo 111.000.665/2017, no entanto, não foi verificado o estudo ambiental ou urbanístico em tal feito.

64. Os moradores desconhecem quais as regras que deve incidir após a regularização, como, por exemplo, qual a norma de gabarito para futura obtenção do “habite-se”.

65. Registre-se que a apresentação de projetos ambientais e urbanísticos devidamente aprovado é condição para a regularização, conforme se observa na transcrição do art. 12 da Lei 13.465/17:

Art. 12. A aprovação municipal da Reurb de que trata o art. 10 corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado.

§ 1º Considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos referidos no art. 11, independentemente da existência de convênio com os Estados ou a União.

66. Não há nos autos do processo administrativo 111.000.665/2017 sequer menção aos projetos mencionados no art. 35 da Lei 13.465/17, o que coloca em total descrédito a regularização pretendida pela ré.

67. Necessário registrar que o projeto de regularização, conforme estabelece o art. 35 da Lei 13.465/17, deve conter: **i)** levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, para demonstrar as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado; **ii)** planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas; **iii)** estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental; **iv)** projeto urbanístico; **v)** memoriais descritivos; **vi)** proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso; **vii)** estudo técnico para situação de risco, quando for o caso; **viii)** cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária.

68. Não há nos autos do processo tais requisitos, pelo menos não foi disponibilizado para a autora ou moradores, o que caracteriza a imprestabilidade da regularização.

69. O desejo de auferir receita a qualquer custo fez com que a ré não observasse regramentos básicos para promover a regularização, pois os

projetos urbanísticos e ambientais, indispensáveis para tal finalidade, não foram disponibilizados a autora ou aos moradores.

70. Como se não fosse suficiente, a ré promoveu a supressão de lotes do Condomínio Ville de Montagne, não tendo sequer a cautela de justificar os motivos para tal.

71. No edital - capítulo I, alínea "A", pág. 1/21 – a ré ofertou a venda direta de 583 (quinhentos e oitenta e três) lotes, ao passo que no capítulo I, alínea "B", pág. 21/33 do edital, a ré ofereceu a concessão de uso com opção de compra de 373 (trezentos e setenta e três) lotes.

72. Portanto, verifica-se que entre imóveis aptos a serem regularizados e os que integram o parcelamento condicionado, a ré ofertou um total de 956 (novecentos e cinquenta e seis lotes).

73. Todavia, conforme se observa no estatuto social da autora, o Condomínio Ville de Montagne tem cerca de 1.156 (mil cento e cinquenta e seis) lotes residenciais unifamiliares, o que caracteriza a supressão de exatos 200 (duzentos) lotes/imóveis do Condomínio Ville de Montagne.

74. A autora e/ou moradores não tiveram acesso ao projeto urbanístico de regularização fundiária, estudo indispensável previsto no art. 36 da Lei 13.465/17, o que poderia afastar ou pelo menos aclarar a razão da supressão praticada pela ré.

75. FRISA-SE, são duzentas famílias que não sabem a razão de terem sido excluídas do processo de regularização.

76. Diante da carência de informação relativa aos projetos urbanísticos e ambientais, aliado aos indícios de manipulação de documentos no processo administrativo 111.000.665/2017 e da supressão de lotes, a nulidade do edital/regularização é medida que se impõe.

### **III.b – Regularização parcial do "Condomínio Ville de Montagne" e restrições ainda não analisadas pelo IBRAM (parcelamento condicionado).**

77. No capítulo I, alínea "B", pág. 21/33 do edital, a ré ofereceu a concessão de uso com opção de compra de 373 (trezentos e setenta e três) lotes, os quais integram o parcelamento condicionado.

78. Vale lembrar que parcelamento condicionado se refere à parte considerável do “Condomínio Ville de Montagne” que ainda não teve a devida aprovação dos projetos ambientais pela autoridade competente (IBRAM) e, segundo informações prestadas pelos servidores do referido órgão, não há prazo para conclusão dos estudos.

79. Para os lotes que estão no parcelamento condicionado, diante da ausência de autorização ambiental para efetivar a venda direta, a ré lançou no edital que celebrará com os ocupantes a concessão de direito real de uso com opção de compra quando o projeto for aprovado.

80. Vejamos a transcrição das principais regras lançadas na resolução 276/2017 – TERRACAP quanto ao tema:

“Art. 12. Cada participante poderá comprar apenas um lote ocupado, atendidas as condições estabelecidas nesta Resolução e que serão especificadas no Edital.

Parágrafo Primeiro. **Nos casos em que for necessário fazer adequações no projeto de parcelamento**, remembramento e/ou desmembramento do lote, **deverá ser firmado contrato de concessão de uso com opção de compra**, nos mesmos moldes da escritura, contendo cláusula de obrigação de assinar a escritura definitiva, assim que o impedimento para sua lavratura seja afastado.

Parágrafo Segundo. Terá a TERRACAP o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da homologação do resultado da venda direta para solucionar as pendências do projeto contidas no parágrafo anterior, de modo que permita a concretização da alienação, devendo justificar fundamentadamente no caso de ultrapassar este prazo.

Art. 46. **Nos casos em que a escritura pública de compra e venda não puder ser firmada, em razão do contido no artigo 12 desta Resolução, será firmado o instrumento particular concessão de uso com opção de compra, contendo, no mínimo, as seguintes obrigações:**

**I - De pagar à CONCEDENTE, pelo uso do imóvel, uma taxa mensal de concessão equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor de venda do imóvel, conforme avaliação feita pela Terracap, com pagamento até o último dia útil de cada**

**período de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data de assinatura do instrumento;**

II - **O valor da taxa de concessão deverá ser corrigido monetariamente, com periodicidade de 12 (doze) meses, a partir da assinatura do instrumento,** conforme atualização prevista no artigo 21 desta Resolução.

III - Ocorrendo atraso no pagamento da taxa de concessão, será seu valor acrescido de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de atraso, incidindo, também, correção monetária entre a data de seu vencimento e do efetivo pagamento, calculada nos termos desta Resolução.

(...)

VI - **Cláusula prevendo a assinatura da escritura definitiva de compra e venda, assim que o impedimento para sua lavratura for afastado.**

81. Pelo que se denota a ré se mostra contumaz em violar princípios constitucionais, criando relações jurídicas não previstas ou em desconformidade com a lei.

82. Não há qualquer regra jurídica que permita a concretização de um parcelamento quando pendente estudos ambientais e muito menos a cobrança de taxa de concessão do direito real de uso para referida área.

83. É flagrante a violação a regra prevista no art. 12 da Lei 13.465/17, que condiciona a aprovação da Reurb a aprovação urbanística e ambiental:

Art. 12. A aprovação municipal da Reurb de que trata o art. 10 corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado.

84. É indiscutível que a atuação da ré, enquanto empresa pública integrante do Complexo Administrativo do Distrito Federal, deve se circunscrever ao que estabelecido e permitido por lei, eis que somente esta pode criar regras jurídicas capazes de interferir na esfera jurídica dos indivíduos de forma inovadora.

85. O princípio da legalidade impõe que o administrador público só pode atuar onde a lei autoriza, compreendida esta como norma jurídica composta de regras e princípios.

86. Ao contrário da lei que pode criar, modificar ou extinguir direitos e obrigações, a resolução tem natureza jurídica diversa, sendo compreendida como ato normativo expedido pelas altas autoridades do executivo para regulamentar matéria exclusiva.

87. No caso, a Resolução n. 246/2017 da Terracap pretende inserir uma hipótese de concessão de uso que fere os princípios da isonomia e da segurança jurídica, os quais norteiam as relações constituídas pela Administração Pública, tendo em vista que o parcelamento dos lotes em etapas distintas inova no ordenamento jurídico ao trazer condições para a regularização não previstas em lei.

88. FRISA-SE, ao aduzir que *“nos casos em que for necessário fazer adequações no projeto de parcelamento, remembramento e/ou desmembramento do lote, deverá ser firmado contrato de concessão de uso com opção de compra”*, a ré introduz clara inovação na ordem jurídica, pois retira/restringe direito de compra não previsto em lei e lança uma condição que não se sabe quando se materializará.

89. Salienta-se que a despeito da Administração Pública deter o poder de discricionariedade para fixar os parâmetros necessários à venda direta de imóveis que passam pelo processo de parcelamento, tal fato não afasta o controle judicial do ato administrativo no que diz respeito à legalidade.

90. A discricionariedade não é consequência da utilização, nos termos normativos, de “conceitos indeterminados”; só há efetivamente discricionariedade quando expressamente atribuída, pela norma jurídica válida, à autoridade administrativa, essa margem de decisão nos limites da lei.

91. A autoridade administrativa está autorizada a atuar discricionariamente única e exclusivamente quando norma jurídica válida expressamente a ela atribuir essa livre atuação.

92. Outro ponto não menos relevante diz respeito à insegurança jurídica gerada pela opção feita pela ré em efetivar a regularização em duas etapas, bem como em não especificar quais seriam os casos que necessitariam de adequação no projeto de parcelamento.



93. Não por outro motivo, a comissão de moradores registrou que é favorável à regularização, desde que o “Condomínio Ville de Montagne” fosse regularizado em uma única etapa, pois assim se evitariam incertezas e receios entre os participantes do processo de parcelamento.

94. Almiro Couto e Silva esclarece que a segurança jurídica é um valor constitucional que se qualifica como subprincípio maior do Estado de Direito, ao lado e no mesmo nível hierárquico do outro subprincípio do Estado de Direito, que é o da legalidade. Ambos os princípios são os dois pilares da sustentação do Estado de Direito.

95. É inegável que a exigência de requisitos alheios à lei para a compra dos lotes, assim como a divisão do parcelamento em duas etapas afronta os princípios da segurança jurídica, da confiança e da boa-fé do administrado.

96. Ainda quanto ao princípio da segurança jurídica, pode-se dizer que comporta dois vetores básicos. De um lado, a perspectiva de certeza, que indica o conhecimento seguro das normas e atividades jurídicas, e, de outro, a perspectiva de estabilidade, mediante a qual se difunde a idéia de consolidação das ações administrativas.

97. Celso Antônio Bandeira de Melo obtempera que, dentre os princípios que norteiam a Administração Pública, o da segurança jurídica é um dos mais importantes<sup>5</sup>:

Ora bem, é sabido e ressabido que a ordem jurídica corresponde a um quadro normativo proposto precisamente para que as pessoas possam se orientar, sabendo, pois, de antemão, o que devem ou o que podem fazer, tendo em vista as ulteriores conseqüências imputáveis a seus atos. O direito propõe-se a ensejar uma certa estabilidade, um mínimo de certeza na regência da vida social. Daí o chamado princípio da “segurança jurídica”, o qual, bem por isso, se não é o mais importante dentro todos os princípios gerais de Direito, é, indisputavelmente, um dos mais importantes entre eles. [...] tanto mais porque inúmeras dentre as relações compostas pelos sujeitos de direito constituem-se em vista do porvir e não apenas da imediatidade das situações destarte constituídas.

Esta “segurança jurídica” coincide com uma das mais profundas aspirações do Homem: a da segurança em si mesma, a da certeza possível em relação ao que o cerca, sendo esta uma busca

<sup>5</sup> MELO, Celso Antônio Bandeira de. *Curso de Direito Administrativo*. 32. ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

permanente do ser humano. É a insopitável necessidade de poder assentar-se sobre algo reconhecido como estável, ou relativamente estável, o que permite vislumbrar com alguma previsibilidade o futuro; é ela, pois, que enseja projetar e iniciar, conseqüentemente – e não aleatoriamente, ao mero sabor do acaso –, comportamentos cujos frutos são esperáveis a médio e longo prazo. Dita previsibilidade é, portanto o que condiciona a ação humana. Esta é a normalidade das coisas.

98. Diante de tal contexto - observado o princípio da legalidade, isonomia e segurança jurídica – é imperioso que o “Condomínio Ville de Montagne” seja regularizado em uma única etapa, não sendo prudente falar em parcelamento condicionado, cuja condição ninguém sabe quando se concretizará.

99. Assim, diante do impasse criado pela ré, ao que tudo indica para obter receita imediata a qualquer custo, prudente que seja obstada a regularização do “Condomínio Ville de Montagne” a fim de que tal procedimento ocorra em uma única fase, desonerando os moradores residentes no parcelamento condicionado da obrigação de pagar taxa pela concessão do direito real de uso.

### **III.c - Possibilidade da venda direta para quem tem mais de um imóvel residencial no Distrito Federal, pessoas jurídicas e ampliação do limite imposto pela (ocupação até 22/12/2016).**

100. A venda direta pretendida pela ré não contempla a hipótese de alienação dos imóveis localizados no “Condomínio Ville de Montagne” para aqueles que têm outro imóvel residencial no Distrito Federal, de modo que tais unidades serão objeto de processo licitatório, sendo resguardado para o ocupante o direito de preferência, o que caracteriza flagrante violação ao princípio da legalidade.

101. O edital, vedando a aquisição direta pelo morador que for titular de outro imóvel residencial no Distrito Federal, está assim redigido:

Art. 7º O interessado, antes de preencher sua proposta de compra, declara que:

II.não possui outro imóvel residencial no Distrito Federal;

Art. 11. Os ocupantes dos imóveis identificados no Edital que atenderem aos critérios estabelecidos no item "II - DA PARTICIPAÇÃO" deverão comparecer ao Edifício Sede da TERRACAP para apresentação dos originais dos seguintes documentos:

VI. Certidão Negativa de bens imóveis do Distrito Federal (Certidão dos cartórios de registro de imóveis do promitente comprador, seu cônjuge ou companheiro (a) e filhos incapazes), que comprove não ser proprietário de imóvel residencial;

102. Todavia, não há lei que proíba a aquisição direta de imóvel por quem possuir outro imóvel residencial no Distrito Federal, sendo que a vedação imposta pela ré se mostra abusiva, ferindo os princípios da legalidade e isonomia.

103. Sublinha-se que a única vedação existente na Lei 13.465/2017 – relativo ao morador que tem outro imóvel residencial – é verificada para as hipóteses de Reurb-S (regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal – Art. 13, I, da Lei 13.465/17) o que não é o caso dos moradores do Condomínio Ville de Montagne.

104. A propósito, vejamos a transcrição do art. 23 da Lei 13.465/17 a respeito da vedação imposta que abrange apenas a hipótese de Reurb-S:

Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

105. Assim, diante da ausência de norma que vede a compra direta pelo morador que possuir outro imóvel residencial no Distrito Federal, deverá ser afastado do edital tal vedação, permitindo o exercício de tal faculdade.

106. Por outro lado, em que pese as normas apontadas pela ré para regularização da área denominada “Condomínio Ville de Montagne” – Processo Administrativo 111.000.665/201, Resolução nº 246/2017 do Conselho de Administração da Terracap – CONAD, Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Distrital nº 38.179/2017 e Decreto Distrital nº 38.333/2017 – não se pode afastar os preceitos fixados na Lei 9.262/96, que regula a administração da Área de Proteção Ambiental (APA) da Bacia do Rio São Bartolomeu, região onde o Condomínio Ville de Montagne está localizado (fls. 1046-v dos 111.000.665/2017), a qual prevê o instituto da venda direta, com a devida dispensa do processo licitatório, para os ocupantes de imóveis que lograrem preencher os requisitos da referida lei.

107. É indiscutível que os imóveis localizados no “Condomínio Ville de Montagne” são residenciais, conforme atestam os indicativos de registros dos autos 111.000.665/2017.

108. Assim, com o fito de resolver o impasse criado pela ré para obstar a venda direta dos imóveis localizados no “Condomínio Ville de Montagne” onde o ocupante tem outro imóvel residencial no Distrito Federal, necessário se faz aplicar os ditames da Lei Federal 9.262/96 que autoriza a venda direta para todos os que residem nos condomínios irregulares localizados na Área de Proteção Ambiental (APA) da Bacia do Rio São Bartolomeu.

109. Registre-se que o § 2º do art. 3º da Lei 9.262/96 prevê para a efetivação da venda direta apenas dois requisitos: *i)* comprovação de haver firmado compromisso de compra e venda de fração ideal do loteamento; e *ii)* comprovação de pagamento, ainda que parcial, do preço do terreno. Confira-se:

“Art. 3º As áreas públicas ocupadas localizadas nos limites da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, que sofreram processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública, poderão ser, no todo ou em parte, vendidas individualmente, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

(...)

§ 2º Poderá adquirir a propriedade dos lotes, nos termos do caput deste artigo, aquele que comprovar, perante a Companhia Imobiliária

de Brasília - Terracap, ter firmado compromisso de compra e venda de fração ideal do loteamento, prova esta que deverá ser feita mediante apresentação do contrato firmado com o empreendedor do loteamento ou suposto proprietário, além da comprovação de que efetivamente pagou, ou está pagando, pelo terreno, através de cópias dos respectivos cheques e extratos bancários, ou comprovação de que tenha pago o terreno com algum bem que estava em sua esfera patrimonial.”

110. Assim, comprovado o preenchimento dos requisitos exigidos no § 2º do art. 3º da Lei 9.262/96, necessário que seja facultado ao ocupante, independentemente de possuir ou não outro imóvel residencial no Distrito Federal, a faculdade de promover a compra direta.

111. Oportuno ressaltar que o Plenário do STF, apreciando a constitucionalidade do art. 3º, *caput*, e parágrafos da Lei 9.262/96 (ADI 2990/DF), determinou que o loteamento há de ser regularizado mediante a venda do lote àquele que o estiver ocupando, sem fazer qualquer distinção entre quem é titular ou não de outro imóvel residencial, vejamos:

“EMENTA: AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. ARTIGO 3º, CAPUT E §§, DA LEI N. 9.262, DE 12 DE JANEIRO DE 1.996, DO DISTRITO FEDERAL. VENDA DE ÁREAS PÚBLICAS PASSÍVEIS DE SE TORNAREM URBANAS. TERRENOS LOCALIZADOS NOS LIMITES DA ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - APA DA BACIA DO RIO SÃO BARTOLOMEU. PROCESSO DE PARCELAMENTO RECONHECIDO PELA AUTORIDADE PÚBLICA. VENDAS INDIVIDUAIS. AFASTAMENTO DOS PROCEDIMENTOS EXIGIDOS NA LEI N. 8.666, DE 21 DE JUNHO DE 1.993. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO. INEXIGIBILIDADE E DISPENSA DE LICITAÇÃO. INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO DISPOSTO NO ARTIGO 37, INCISO XXI, DA CONSTITUIÇÃO DO BRASIL. INOCORRÊNCIA.

1. A dispensa de licitação em geral é definida no artigo 24, da Lei n. 8.666/93; especificadamente --- nos casos de alienação, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis construídos e destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social, por órgãos ou entidades da administração pública --- no seu artigo 17, inciso I, alínea "f". **Há, no caso dos autos, inviabilidade de competição, do que decorre a inexigibilidade de licitação (art. 25 da lei). O loteamento há de ser regularizado mediante a venda do lote àquele que o estiver**

**ocupando. Consubstancia hipótese de inexigibilidade, artigo 25.**

2. Ação Direta de Inconstitucionalidade julgada improcedente. (ADI 2990, Relator(a): Min. JOAQUIM BARBOSA, Relator(a) p/ Acórdão: Min. EROS GRAU, Tribunal Pleno, julgado em 18/04/2007, DJe-087 DIVULG 23-08-2007 PUBLIC 24-08-2007 DJ 24-08-2007 PP-00022 EMENT VOL-02286-01 PP-00180) – original sem destaque

112. Assim, não existindo dúvidas que os imóveis que integral o “Condomínio Ville de Montagne” são residenciais, basta apenas que, para efetiva regularização, seja o mesmo seja ocupado pelo pretense adquirente, não podendo a ré criar novas exigências lastreadas em qualquer outro instrumento distinto da lei.

113. Nesse sentido, em casos análogos, já decidiu o Eg. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios:

“ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. TERRACAP. REGULARIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO SITUADO EM TERRA PÚBLICA. TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA. ESTABELECIMENTO DE CONDIÇÃO NÃO PREVISTA EM LEI. OBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS. LEI Nº 9.262/1996. PROVA DE EDIFICAÇÃO E PAGAMENTO DO PREÇO. VENDA DIRETA DEVIDA.

1. A cláusula editalícia que estabelece como condição para a venda direta de imóvel situado em terra pública que a edificação tenha sido concluída até o dia 31/12/2006, não encontra amparo na lei de regência, ainda que realizada de acordo com o Termo de Ajustamento de Conduta nº 002/2007, firmado entre o MPDFT, o Distrito Federal, o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do DF e a Terracap.

2. A Lei n. 9.262/1996, ao dispor sobre a administração da Área de Proteção Ambiental (APA) da Bacia do Rio São Bartolomeu, estabeleceu apenas dois requisitos para a efetivação da venda direta: a) comprovação, perante a Terracap, de haver firmado compromisso de compra e venda de fração ideal do loteamento; b) comprovação de pagamento, ainda que parcial, do preço do terreno.

3. Reconhece-se o direito ao benefício da venda direta de imóvel localizado em área pública, uma vez preenchidos os requisitos legais, eis que provada a existência de compromisso de compra e venda de fração ideal do loteamento em questão, com ajustamento do preço.

4. Embora a Administração Pública detenha o poder de discricionariedade para fixar os parâmetros necessários à venda direta de imóveis que sofreram processo de parcelamento, tal fato não afasta o controle judicial do ato administrativo, no que diz respeito à legalidade.

5. Precedentes da Casa. 5.1 "1. Autoriza-se a venda direta de lote componente de imóvel público em processo de regularização, uma vez provado nos autos o cumprimento das condições fixadas pela Lei nº 9.262/96; 2. Não cabe à Terracap, seja por edital de convocação, ou por meio de Termo de Ajustamento de Conduta, criar outras exigências à efetivação da venda direta, além daquelas previstas em lei, ademais quando a prova dos autos demonstra que o intuito dos autores é exatamente no sentido de dar ao imóvel a destinação de moradia da família, coadunando-se com a intenção defendida pelo órgão público; 3. Apelo improvido. Sentença mantida." (Acórdão n. 599493, 20070110727082APO, Relator Arnaldo Camanho De Assis, 4ª Turma Cível, DJ 06/07/2012 p. 149). 5.2 "01. O Termo de Ajustamento de Conduta firmado entre o MPDFT e a Terracap não pode criar situações não contempladas em lei, vez que, no caso ora em análise, foram prejudiciais ao ocupante do imóvel e em ofensa ao art. 3º, da Lei nº 9.262/96. 02. Sentença de procedência mantida para que a venda direta seja efetuada ao ocupante do imóvel. 03. Recurso conhecido e desprovido. Unânime." (Acórdão n. 432829, 20080111501728APC, Relator Romeu Gonzaga Neiva, DJ 09/07/2010 p. 132).

6. Apelo improvido. (Acórdão n.625277, 20100110194817APC, Relator: JOÃO EGMONT, Revisor: LUCIANO MOREIRA VASCONCELLOS, 5ª Turma Cível, Data de Julgamento: 03/10/2012, Publicado no DJE: 10/10/2012. Pág.: 117)

114. No mesmo sentido: **Acórdão nº 432829**, Processo: 2008.01.1.150172-8, Relator: Romeu Gonzaga Neiva, 5ª Turma Cível; **Acórdão nº 481904**, Processo: 2008.01.1.103497-7, Relator: Carmelita Brasil, 2ª Turma Cível; **Acórdão nº 492832**, Processo: 2009.01.1.056462-0, Relator: Flavio Rostirola, 1ª Turma Cível; **Acórdão nº 599493**, Processo: 2007.01.1.072708-2, Relator: Arnaldo Camanho de Assis, 4ª Turma Cível; **Acórdão nº 710883**, Processo: 2008.01.1.151581-0, Relator: Alfeu Machado, 1ª Turma Cível.

115. Por fim, em que pese a Administração Pública deter o poder de discricionariedade para fixar os parâmetros necessários à venda direta de imóveis

sujeitos ao processo de parcelamento, tal fato não afasta o controle judicial do ato administrativo no que diz respeito à legalidade.

116. Desta forma, deverá ser declarado o direito para os ocupantes que sejam proprietários de outros imóveis residenciais no Distrito Federal a faculdade de adquirir os imóveis ocupados no "Condomínio Ville de Montagne", em atendimento ao escopo social do programa de regularização fundiária estabelecido pela Lei nº 9.262/96, sob pena de expressa violação ao princípio da legalidade.

117. De outro giro, a ré, com fundamento no art. 6º da Resolução 246/2017, também obsta a venda direta para os titulares que são pessoas jurídicas, caso da autora e de outros titulares.

118. Mais uma vez se equivoca a ré em impor tal restrição, pois não há qualquer óbice para que o titular seja pessoa jurídica e promova a compra direta do imóvel.

119. Convém ressaltar que a autora defende os interesses dos moradores, dispondo ainda de uma sede, parques e local para guardar veículos e equipamentos utilizados na manutenção e conservação do "Condomínio Ville de Montagne", no entanto, da maneira arbitrária imposta pela ré, a autora ficará privada da regularização de seus imóveis.

120. Diante da total ausência de lei que vede a aquisição por pessoa jurídica, a restrição imposta pela ré deve ser afastada para permitir que os mesmos promovam a compra direta.

121. Continuando na linha de erros e atropelos, a ré limitou a aquisição direta do imóvel somente para aqueles que ocupavam os imóveis antes de 22/12/2017 (data da publicação da MP 759).

122. Vejamos a transcrição do art. 7º, I, e 11 da Resolução 246/2017 que trata do assunto:

Art. 7º O interessado, antes de preencher sua proposta de compra, declara que:

I. na data de 22 de dezembro de 2016 já ocupava o imóvel;

Art. 11. Os ocupantes dos imóveis identificados no Edital que atenderem aos critérios estabelecidos no item "II - DA



PARTICIPAÇÃO" deverão comparecer ao Edifício Sede da TERRACAP para apresentação dos originais dos seguintes documentos:

III.Documento comprobatório da aquisição dos alegados direitos do imóvel de terceiro (contrato de compra e venda, cessão de direitos, dentre outros) com data anterior a 22 de dezembro de 2016.

IV.Comprovante de residência (contas de água, energia ou telefone, ou outros comprovantes, desde que devidamente justificado), demonstrando a ocupação do imóvel até 22 de dezembro de 2016;

123. Ocorre que o art. 9º, § 2º, da Lei 13.465/17 estabeleceu o prazo de 22/12/2016 para a comprovação de núcleo urbano e não da ocupação por morador.

124. Não é exagero destacar que diversas pessoas transacionaram direitos relativos aos imóveis após 22/12/2016 e até quem adquiriu os direitos em hasta pública (processo 2011.08.1.018868-6 em trâmite na Vara Cível do Paranoá/DF) após tal marco, atos os quais foram praticados quando observados os ditames da MP 759 convertida na Lei 13.465/17.

125. Para sedimentar qualquer dúvida, vejamos a transcrição da norma que limite a comprovação do núcleo urbano e não faz qualquer apontamento a ocupação de morador:

Art. 9º Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

(...)

§ 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

126. Diante de tal cenário, deverá ser afastada a vedação imposta pela ré quanto a demonstração de ocupação do imóvel até 22/12/2016.

### **III.d – Escolha equivocada para precificação dos lotes (método comparativo direto e método involutivo).**

127. Para chegar ao valor dos lotes apontado no edital a ré destaca nos arts. 15 e 16 da Resolução 246/2017<sup>6</sup> que será utilizado o valor de mercado de cada unidade imobiliária, através de Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, deduzido as despesas com infraestrutura suportadas pelos moradores e valorização decorrente, as quais serão dimensionadas através do método involutivo constantes na Norma Técnica de Avaliação de Bens - NBR 14.653.

128. Assim, para verificar o valor dos lotes a ré estabelece: *i)* determinação do preço de mercado com base no Método Comparativo Direto de Preços de Mercado por meio de Regressão Linear; *ii)* desconto da valorização dos investimentos em infraestrutura e das benfeitorias pelo uso do Método Involutivo.

129. Importante registrar que o Método Comparativo Direto é aquele em que o valor do bem é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, ou seja, imóveis similares que foram comercializados ou encontram-se em oferta (DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de Avaliações: uma introdução à metodologia científica. São Paulo: Pini, 2005).

130. Segundo Rubens Alves Dantas é condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado.

131. Todavia, o método comparativo direto, também chamado Abordagem de Preços Hedônicos, é uma técnica para precificação do imóvel válida apenas para mercados competitivos, onde os interessados, compradores e vendedores, são incapazes de influenciar no preço.

---

<sup>6</sup> Art. 15. Na avaliação dos imóveis identificados passíveis de aquisição por meio do Programa de Venda Direta, para fins de regularização, será utilizado o valor de mercado de cada unidade imobiliária e serão deduzidas a infraestrutura implantada pelos moradores e a valorização decorrente desta implantação.

Art. 16. A avaliação do valor de mercado será realizada por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e a valorização decorrente de implantação de infraestrutura realizada pelo Método Involutivo, em consonância com a Norma Técnica de Avaliação de Bens, NBR 14.653, em cada unidade imobiliária destinada a habitação unifamiliar.

Parágrafo Único. Para atendimento deste artigo, serão realizadas vistorias técnicas pela GEPEA/DICOM para verificação de situação de ocupação e infraestruturas existentes.

132. No caso em exame não há que se falar que a venda direta pretendida pela ré se amolda a competitividade, principalmente se observado que foi destacado na Resolução 246 da TERRACAP que a regularização fundiária *"consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos informais, com a finalidade de integrá-los ao contexto legal das cidades e garantir o direito social à moradia regular e titulada"*, bem como *"não representa mero projeto de gestão pública sugerida ao administrador público, trata-se de previsão constitucional concebida sob forma de política pública, que apoiada nos princípios e pressupostos fundamentais da Nação, implica na necessidade de respeito aos princípios da dignidade da pessoa humana, do direito à moradia e da função social da propriedade."*

133. Assim, questionável a fixação do Método Comparativo Direto, pois não há competitividade na compra direta, o que coloca em dúvida se a finalidade da regularização é atender o interesse social ou obter lucro excessivo.

134. Por outro lado, mesmo se admitindo o Método Comparativo Direto como parâmetro para precificação dos lotes no "Condomínio Ville de Montagne", cumpre anotar que a fixação da estimativa de valorização decorrente do investimento em infraestrutura e das benfeitorias por meio da aplicação do Método Involutivo Estático, com pretende a ré, não se mostra o melhor caminho.

135. Necessário registrar que a estimativa da valorização decorrente do investimento em infraestrutura e das benfeitorias por meio da aplicação do Método Involutivo, assim definido pela ABNT NBR 14.563:1/2001:

#### **"8.2.2 Método Involutivo**

Identificar o valor de mercado de um bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem **e com as condições de mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto** (ABNT, 2001, p.: 8).

136. Por sua vez, a ABNT NBR 14.563:2/2011 estabelece quais parâmetros devem ser estimados para aplicação do Método Involutivo, assim como elenca uma lista de abordagem em ordem de preferência metodológica:

## “8.2.2 Método Involutivo

(...)

### 8.2.2.10 Modelo

A avaliação pode ser realizada com a utilização dos seguintes modelos, **em ordem de preferência:**

- a) por fluxo de caixa específico;
- b) com a aplicação de modelos simplificados dinâmicos;
- c) com a aplicação de modelos estáticos. (modelo adotado pela ré).”

137. É indiscutível, portanto, que a ré deveria observar a ordem de preferência estabelecida na NBR 14.563:2/2011, optando pelo fluxo de caixa específico na aplicação do método involutivo.

138. Todavia, por razões desconhecidas, e não justificadas em seu Laudo de Avaliação, a ré optou por utilizar o modelo menos indicado, abstendo, inclusive, de fundamentar sua pretensão para tal mister.

139. Diante da flagrante violação a NBR 14.563:2/2011, pois a ré optou pelo terceiro modelo sem qualquer justificativa, necessário que a mesma seja obrigada a utilizar o primeiro método (fluxo de caixa).

### **III.e – Inviabilidade do método “Hélio de Caires”, enriquecimento sem causa da ré e equívoco na precificação dos lotes (indícios de manipulação da base de dados amostral).**

140. O art. 16 da Lei 13.465/17 estabelece que “*a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao **pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada**, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.*” (original sem destaque)

141. Conforme se observa no edital - capítulo I, alínea “A”, pág. 1/21 – a ré ofertou a venda direta de 583 (quinhentos e oitenta e três lotes), apontando o valor de mercado equivalente a R\$ 498,08 (quatrocentos e noventa e oito reais e oito centavos) por metro quadrado.

142. Em que pese à ré noticiar em diversos meios de comunicação que o preço de cada imóvel foi apurado a partir de critérios técnicos, necessário consignar que tal discurso é falacioso, existindo dúvidas quanto a boa fé ou, quiçá, competência para apuração dos valores.

143. Como outrora destacado, o diálogo entre as partes foi encerrado a partir do momento em que a autora demonstrou a fragilidade e equívocos na precificação dos lotes através do método até então defendido pela ré (professor José Barbagelata).

144. Diante dos apontamentos realizados pela autora, frisa-se, pautado em elementos técnicos, a ré alterou a metodologia no edital 01/2017 (Laudo nº 610/2017) para precificar os valores dos lotes no "Condomínio Ville de Montagne", utilizando a partir de então a doutrina de Helio de Caires (CAIRES, Hélio de & CAIRES, Hélio R. de. Avaliação de Glebas Urbanizáveis. 1ª ed. São Paulo: Editora Pini Ltda, 1984, 424 p.).

145. Ocorre que o modelo do professor Helio de Caires, da maneira pretendida pela ré, não se mostra adequado para o caso em análise, pois aplicável apenas para glebas com baixo índice de perdas econômicas, ou seja, para áreas que possam ser comercializadas em sua quase totalidade.

146. No caso em comento a ré dividiu toda a gleba de terra pelo número de lotes para se chegar a determinado valor do metro quadrado, no entanto, deveria dividir apenas a gleba loteável pelo número de lotes que serão alienados.

147. O modelo escolhido pela ré para precificação, promovendo a divisão de toda a gleba de terra pelo número de lotes, com os valores por ela definidos, verifica-se uma cobrança indevida na ordem de **R\$ 55.570.552,53 (cinquenta e cinco milhões quinhentos e setenta mil quinhentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e três centavos).**

148. Assim, diante do equívoco para precificar os lotes, utilizando parte da gleba de terras que não correspondem aos mesmo, o que caracteriza nítido enriquecimento sem causa, a aplicação do método "Hélio de Caires" da maneira pretendida deve ser afastada.

149. Por outro lado, convém registrar que para utilização do modelo do professo Hélio de Caires necessário adequações, de modo que o valor total da gleba seja apurado pelo produto do metro quadrado loteável.

150. Oportuno transcrever trechos do estudo confeccionado pelo Dr. José Carneiro da Cunha Oliveira Neto apontando tais equívocos, vejamos:

#### 4. Erro Material na Aplicação de Hélio de Caires (1984)

Não fossem todas as falhas de avaliação já debatidas até o momento, que já evidenciam a fragilidade técnica dos envolvidos e a baixa qualidade da estratégia de definição do método, há ainda a aplicação errada do método escolhido, que resulta, se assumido como a abordagem verdadeira, em uma cobrança adicional de R\$ 55.570.552,53 (cinquenta e cinco milhões quinhentos e setenta mil quinhentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e três centavos).

Segundo Laudo de Avaliação, o modelo do eng<sup>o</sup>. Hélio de Caires pode ser definido segundo a Equação 1.

$$X = 0,62 * S * q - 0,985 * Du....(1)$$

Onde, segundo o Laudo nº 610/2017, p.: 1049, verso:

X: valor total da gleba bruta (R\$);

S: área total da gleba(m<sup>2</sup>);

q: valor unitário médio de lotes (R\$/m<sup>2</sup>);

Du: despesa com urbanização (R\$).

O modelo do professor Hélio de Caires, como lembram os próprios peritos da TERRACAP, é para glebas facilmente absorvíveis. Porém, os profissionais da empresa esqueceram de algo fundamental. Ele é aplicável para glebas com baixo índice de perdas econômicas. Ou seja, para áreas que possam ser comercializadas em sua quase totalidade.

Por isso, o produto  $S * q$  é utilizado para apurar o valor total auferido com a venda da área após a incorporação, sendo então ponderado pela constante 0,62 que trata de parâmetros como lucros e outros encargos de incorporação.

Vale reparar que, na correção do investimento em infraestrutura, há, na verdade, um redutor de gasto, com o valor pago ponderado por um parâmetro menor que 1 ( $0,985 * Du$ ).

Na página 1.054, pode-se ver quais foram as variáveis utilizadas:

$$S = 983.392,00 \text{ m}^2;$$

$$q = \text{R\$ } 514,20; \text{ e,}$$

$$Du = \text{R\$ } 29.733.570,16.$$

Dessa maneira, a Equação 1 assume o seguinte formato:

$$X = 0,62 * 983.392 * 514,20 - 0,985 * 29.733.570,16 \Rightarrow \dots(2)$$

$$\Rightarrow X = \text{R\$ } 283.775.733,01;$$

Ainda na página 1.054, o Laudo afirma que o valor encontrado nessa conta simples é, por algum motivo, R\$ 424.266,99 maior. A empresa reporta que o resultado da Equação 2 seria de R\$ 284.200.00,00.

Há, agora, um fato curioso. O valor resultante da Equação 1 seria, segundo os peritos, o Valor da Gleba Bruta que, por óbvio, precisaria ser dividido pela área comerciável, já que ruas e praças não são vendidas. O Laudo informa que 17,59% da Gleba seria relativa a áreas comuns, não comercializáveis. Porém, ao invés de dividir o valor apurado para a Gleba pela área comercializável, os técnicos da empresa dividem o resultado encontrado pela área total da Gleba.

Valor Unitário da Gleba = R\$ 284.200.00,00/983.392,00 = R\$ 289,00 ... (3)

Posteriormente, eles dividem esse resultado pelo encontrado na aplicação do Método Comparativo Direto, usado como q, de R\$ 514,20, para assim apurar a porcentagem de desconto de 43,8%.

Desconto Valorização =  $1 - (\text{R\$ } 289,00 / \text{R\$ } 514,20) = 43,80\%$  ... (4)

**Nesse momento, o Laudo entra em conflito com ele mesmo.**

Também na página 1.054, há a informação de que a Receita Total da Área Loteável seria de R\$ 416.714.543,13. Esse valor, conforme demonstra a Equação 5, é exatamente o produto do valor do m<sup>2</sup> médio da área loteável pela área loteável total, que é a área de Gleba descontada pelo 17,59%, relativos às áreas comuns.

Receita Total da Área Loteável = R\$ 514,20 \* 810.413,35 = R\$ 416.714.543,13 ... (5)

Esse mesmo entendimento é aplicado, na mesma tabela, para se apurar as despesas unitárias de urbanização, onde o gasto total com urbanização é dividido apenas pela área loteável, já que o custo da área comum é repartido entre as áreas que podem ser vendidas.

Portanto, os avaliadores da TERRACAP entraram em nítida confusão no momento de aplicar o modelo. De fato, se o valor total da terra nua da gleba é de R\$ 284.200.00,00, ele deveria ser repartido pela área loteável apenas, dessa maneira o valor final seria de R\$ 350,69/m<sup>2</sup>, conforme mostra a Equação 6, o que implicaria em um desconto de valorização da infraestrutura de apenas 31,81%. Talvez como esse valor seria nitidamente absurdo, os técnicos da empresa não tenham percebido o erro crasso.

Valor Unitário da Gleba = R\$ 284.200.00,00/810.413,35 = R\$ 350,69 ... (6)

A prova real dessa afirmação pode ser facilmente obtida com a própria tabela constante na página 1.054 do Laudo.

Se o desconto da valorização corresponde a 43,80% do valor de mercado do imóvel, então o valor estimado para a Gleba, que seria o somatório dos valores pagos pela terra nua teria que corresponder ao total de 56,20% da Receita Total da Área Loteável, que é o valor que se apuraria com a venda da gleba urbanizada.

Nesse caso, a TERRACAP informa na página 1.051 que a Receita Total seria de R\$ 416.714.543,13. Ora, se a mesma tabela informa que a Gleba vale R\$ R\$ 284.200.00,00, então:

Porcentagem da terra nua no valor final =  
 $284.200.00,00/416.714.543,13 = 68,20\% \dots(7)$

**É evidente que o Desconto da Valorização somado à porcentagem da terra nua no valor final teria que ser igual a 100%. Porém, o valor que se tem é de:**

**$68,20\% + 43,80\% = 112\% \quad (8)$**

O resultado da Equação 8 demonstra que o cálculo apresentado pela empresa está completamente errado.

Poder-se-ia chegar a esse mesmo resultado por outro caminho, simplesmente apurando se a quantidade total de receita do empreendimento comporta o total de descontos pagos pela valorização, somados ao valor total da gleba bruta.

Para isso, primeiro deve-se apurar qual seria o valor Total de Descontos da Valorização (DTV), que mais é do que o valor do metro quadrado apurado pelo Método Comparativo Direto (R\$ 514,20), subtraído do valor indicado pela TERRACAP como Valor Unitário da Gleba (R\$ 289,00), e multiplica-lo pela Área Útil Loteável. Todos esses valores estão na mesma tabela da página 1.054.

DTV:  $(R\$ 514,20 - R\$ 289,00) * 810.413,35 = R\$ 182.505.086,40$

O resultado da subtração dos valores VTG e DTV da RTAL tem que ser, necessariamente, zero.

Receita Total da Área Loteável (RTAL) = R\$ 416.714.543,13 (+)

Valor Total da Gleba (VTG) = R\$ 284.200.00,00 (-)

Desconto Total da Valoração (DTV): R\$ 182.505.086,40 (-)

Total: - R\$ 49.990.543,27.

Que equivalem a exatamente aos 12% adicionais encontrados na Equação 8.

**Ou seja, não resta dúvida de que o modelo escolhido, além de mal justificado, foi aplicado de maneira completamente errada, evidenciando não só imperícia, como uma total displicência na conferência das contas e coerência dos resultados.**

#### **4.1. A Aplicação Correta do Modelo Escolhido pela Empresa**

Como já explicado e demonstrado ao longo da Seção 3, o modelo do Eng<sup>o</sup>. Hélio de Caires não é apropriado para aplicação direta em Glebas que tenham grande perda de áreas economicamente explorável. Para que possa ser utilizado nesses casos, é necessário que a Equação 1 passe por um pequeno ajuste, com o valor total da gleba sendo apurado pelo produto do metro quadrado loteável pelo preço do metro quadrado loteável, já que na constante 0,62 não há tratamento para essa redução na área econômica. Exatamente por



esse motivo, o modelo é considerado como adequado apenas para pequenas incorporações.

Dessa forma, a Equação 1 assume então o seguinte formato:

$$X = 0,62 * S(1 - k) * q - 0,985 * Du \quad (1')$$

Onde k é o coeficiente relativo a áreas comuns, que não podem ser loteáveis.

Com isso, a Equação 2 ficará:

$$= 0,62 * 810.413,35 * 514,20 - 0,985 * 29.733.570,16 \Rightarrow \dots(2')$$

$$\Rightarrow X = R\$ 228.629.447,47.$$

Ou seja, segundo o próprio modelo escolhido pela TERRACAP, com os valores definidos pela própria empresa, a Gleba é, de fato, **R\$ 55.570.552,53** mais barata do que o afirmado pela TERRACAP em seu Laudo e, conseqüentemente, imputado em seu Edital.

Dessa maneira, o Valor Unitário do Metro Quadrado da Terra Nua é de R\$ 282,11, sendo o desconto referente a essa metodologia estimado em 45,14%.

É fácil se constar que, agora, os diferentes resultados esperados do modelo passam a ser coerentes, que pese a abordagem em si ainda não ser adequada.

Retomando as Equações 7 e 8, ter-se-ia:

$$\text{Porcentagem da terra nua no valor final} = 228.629.447,47 / 416.714.543,13 = 54,86\% \quad \dots(7')$$

**Agora, o somatório da Equação 7 passa a ser igual a 100% 54,86% + 45,14% = 100% (8')**

Da mesma forma, a subtração deverá ser próxima de zero<sup>7</sup>:

$$RTAL - VTG - DTV = 0 \Rightarrow$$

$$\Rightarrow 416.714.543,13 - 228.629.447,47 - (514,20 - 282,11) * 810.413,35$$

$$\Rightarrow 416.714.543,13 - 228.629.447,47 - 188.088.834,40 = R\$ 3.738,74^8$$

151. Portanto, imprestável o modelo pretendido pela ré para precificação dos lotes no "Condomínio Ville de Montagne", sendo necessário as adequações então apontadas para evitar o enriquecimento ilícito.

152. Por outro lado, caso Vossa Excelência entenda que tais incoerências são insuficientes para inviabilizar a venda direta pretendida pela ré, o que se admite apenas por argumentar, outros "equivocos" apontam para a imprestabilidade do Laudo 610/2017 e a conseqüente inviabilidade para a venda direta dos lotes.

<sup>7</sup> Arredondamentos podem fazer com que haja uma pequena margem de erro.

<sup>8</sup>. No caso, o erro foi equivalente 0,022% da Receita Total.

153. Como dito alhures, para chegar ao valor dos lotes no edital a ré destaca nos arts. 15 e 16 da Resolução 246/2017 que será utilizado o valor de mercado de cada unidade imobiliária, através de Método Comparativo Direto.

154. Assim, para utilização do Método Comparativo Direto para precificar os lotes do "Condomínio Ville de Montagne", a ré deveria apresentar amostras para se chegar ao valor apontado no edital.

155. Com relação ao valor de mercado de cada unidade imobiliária, a ré destacou que foi observado o "método comparativo direto, através da utilização de modelo inferencial, desenvolvido por meio de regressão linear múltipla" (fls. 14 do laudo de avaliação), sendo que todos os "elementos da amostra comparativa são oriundos de ofertas do mercado local do avaliando e outros similares, extraídos de comercializações realizadas pela Terracap e terceiros." (fls. 14 do laudo de avaliação), sendo que tais paradigmas estão juntados às fls. 381/1016 dos autos 111.000.665/2017.

156. Todavia, o Laudo de Avaliação nº 610/2017 (fls. 1046/1056 dos autos 111.000.665/2017) aponta indícios de alteração das amostras, implicando em mudança significativa no valor de mercado dos lotes que integram o "Condomínio Ville de Montagne".

157. Tal conclusão decorre da análise dos seguintes pontos: **i)** laudo de avaliação realizado pela ré em Janeiro/2017 (274/2017); **ii)** vendas promovidas pela ré a partir de Janeiro/2017; **iii)** laudo que fundamenta os preços lançados no edital ora questionado (610/2017).

158. Sublinha-se que em Janeiro/2017 a ré elaborou o Laudo NUAVA 274/2017 para fundamentar a venda de terrenos no Setor Habitacional Jardim Botânico, sendo que em Agosto/2017 foi confeccionado o Laudo nº 610/2017 para amparar a venda direta dos imóveis localizado no "Condomínio Ville de Montagne".

159. Entre tal período, Janeiro/2017 a Agosto/2017, a ré tornou público os editais nºs 2, 3, 4 e 5, sendo que, ao todo, foram alienados 10 unidades residenciais unifamiliares, conforme apontam os resultados de tais certames.

160. É claro que as unidades comercializadas nos editais nºs 2/2017, 3/2017, 4/2017 e 5/2017 poderiam ter integrado a amostragem do Laudo nº 610/2017 (Condomínio Ville de Montagne), no entanto, a ré optou por ignorá-las.

161. A ré lançou no Laudo nº 610/2017 (Condomínio Ville de Montagne) duas amostragens que, curiosamente **têm valor do m<sup>2</sup> superior a R\$ 720,00 (setecentos e vinte reais), sendo que uma delas ultrapassa R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais), no entanto, não há, nos quatro Editais que ocorreram entre os dois laudos, nenhuma venda de unidade unifamiliar no setor amostral que se aproxima dos dois valores incluídos.**

162. A inclusão dessas duas observações extremas poderia passar despercebida, já que seu efeito no preço médio foi de apenas 1,23%.

163. Todavia, para um lote de 1.500m<sup>2</sup>, essa alteração implica em um aumento de R\$ 8.096,05 (oito mil e noventa e seis reais e cinco centavos) no valor de mercado estimado e para um lote de 500m<sup>2</sup>, que é a exceção no "Condomínio Ville de Montagne" essa mudança resulta em uma redução do preço de mercado de R\$ 4.110,96 (quatro mil cento e dez reais e noventa e seis centavos).

164. Tal alteração, sem qualquer respaldo (amostragem), ao que tudo indica, foi criada para o processo de regularização do "Condomínio Ville de Montagne", o que caracteriza indício de manipulação da amostra e afronta ao art. 16 da Lei 13.465/17.

165. Com base em dois gráficos constastes nos Laudos nº 274/2017 e nº 610/2017, é claramente perceptível a inclusão de duas observações completamente atípicas, que indicam valores do m<sup>2</sup> superiores a R\$ 720,00 (setecentos e vinte reais), sendo que uma ultrapassa R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais).

166. Como dito, ambos os Laudos avaliam imóveis na mesma região, o Setor Habitacional Jardim Botânico, que na modelagem da ré abrange toda a região dos "Condomínios do Lago Sul".

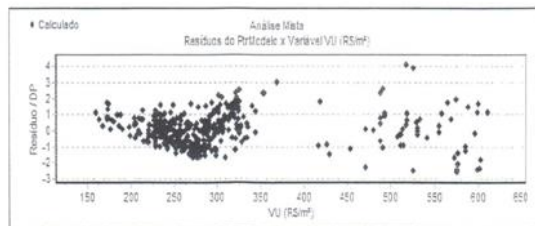
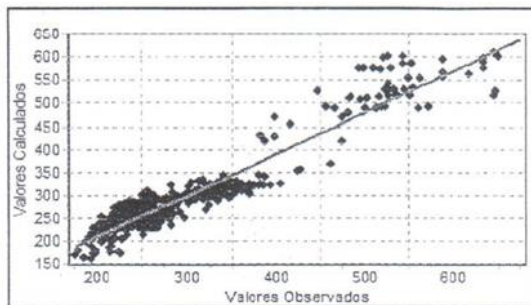
167. De fato, ambos os Laudos usam o Modelo Hab. Jardim Botânico VS 02 = TS-SISREG, diferindo apenas no número de observações, pois, enquanto o Laudo nº 274/2017 utiliza 447 amostras, o Laudo nº 610/2017 contém 449 observações efetivamente utilizadas.

168. O primeiro Laudo, 274/2017, foi feito em janeiro de 2017, e fundamentou todos os Editais de Licitações e processos judiciais no Setor até o dia

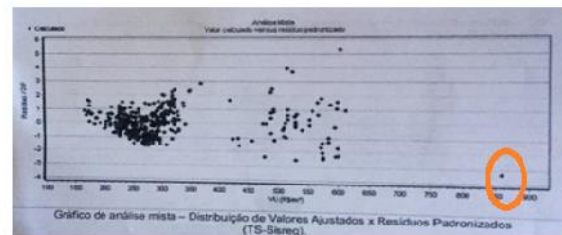
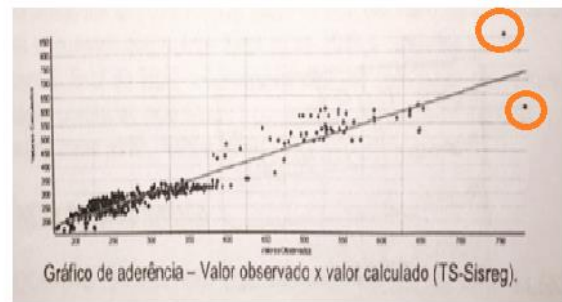
04/08/2017, quando o novo documento, especialmente elaborado para o Condomínio Ville de Montagne, foi lavrado pelos técnicos da empresa.

169. As Figuras a seguir apresentam os gráficos dos Laudos nºs 274/2017 e 610/2017 e a inserção de informações desconhecidas, tudo para elevar a amostragem e conseqüente precificação dos lotes do Condomínio Ville de Montagne.

### Laudo 274/2017



### Laudo 610/2017



170. Necessário registrar que entre Janeiro e Agosto de 2017 não houve nenhuma venda no Setor com valor equivalente ao das duas amostras adicionais incluídas no Laudo 610/2017.

171. Ou seja, a origem dessas informações é uma completa incógnita e, no mínimo, lança sérias dúvidas sobre a qualidade de acurácia das técnicas de seleção dos dados da companhia.

172. Se tais valores não eram pertinentes quando da aplicação do Modelo Hab. Jardim Botânico VS 02 - TS-SISREG, em janeiro de 2017, e não ocorreram vendas no interstício entre os dois Laudos que justifiquem sua inclusão, não resta alternativa senão a forte suspeita de que foram inseridos para afetar a forma de ajuste da reta de Regressão Linear e, assim, alterar as estimativas do valor de mercado do metro quadrado.

173. Assim, diante do nítido equívoco na precificação dos lotes, fruto de amostragem que, ao que tudo indica, não existe, não se mostra viável cancelar o Laudo 610/2017, o que caracteriza a imprestabilidade de todo o edital.

#### **IV - DA TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA.**

174. O art. 300 do Código de Processo Civil destaca que *"a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo"*.

175. No caso em análise, observado os equívocos da ré na condução do processo de regularização, especialmente – quanto aos vícios do edital/processo de regularização (deficiência do projeto de regularização fundiária diante da carência de informações dos projetos ambientais e urbanístico); omissão de lotes do "Condomínio Ville de Montagne" no edital; inviabilidade de regularização parcial do "Condomínio Ville de Montagne" (parcelamento condicionado); restrição da venda direta para quem tem mais de um imóvel residencial no Distrito Federal, para pessoas jurídicas e limite imposto pela (ocupação até 22/12/2016); escolha equivocada para precificação dos lotes (método comparativo direto e método involutivo); inviabilidade do método "Hélio de Caires", enriquecimento sem causa da ré e equívoco na precificação dos lotes (indícios de manipulação da base de dados amostral) – necessário se faz que seja promovida em sede de tutela provisória de urgência a suspensão do edital, pois presentes os requisitos para tal, senão vejamos.

#### **176. Probabilidade do direito alegado**

177. A probabilidade do direito alegado pela autora foi apresentada de maneira sobeja, principalmente se observada a prova pericial produzida relativo a precificação dos lotes e indícios de manipulação amostral.

178. A ausência de projeto urbanístico, pois a autora e moradores nunca tiveram acesso, bem como a flagrante violação aos princípios da legalidade, isonomia e segurança jurídica apresentam grau considerável de convencimento o que traduz a probabilidade do direito alegado

179. Sublinha-se que a probabilidade de a situação fática sobre a qual incidem os fundamentos jurídicos se apresentar de forma inequívoca permitindo um convencimento razoável.

180. Deve-se levar em conta, no entanto, que não se exige um convencimento pleno, pois a certeza é apanágio da verdade real, não da mera probabilidade.

181. Assim, indiscutível a probabilidade do direito posto em jogo.

182. **Perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.**

183. O prazo limite para o morador exercer a opção de compra e/ou aderir a concessão do direito real de uso da parte incondicionada finda no dia **06/09/2017**, conforme aponta o item 10 do edital 01/2017.

184. Assim, caso não concedida a presente tutela provisória, os moradores estarão sujeitos as arbitrariedades da ré e serão obrigados a se submeterem ao seu desejo, concordando com os termos do edital, sob pena de caracterizar eventual renúncia ao direito a compra direta.

185. Note-se, ínclito julgador, que não se objetiva a concessão, aumento ou extensão de qualquer vantagem, mas, tão somente, fazer cessar a lesão que está sendo imposta pela ré.

186. Observada a data limite para que os moradores possam exercer seu direito na compra direta, **06/09/2017**, resta caracterizado o perigo de dano.

187. **Reversibilidade da medida**

188. Com a hipótese – que se admite apenas por argumento – de improcedência do pleito, o processo de venda direto capitaneado pela ré retomará seu curso normal, não existindo qualquer tipo de prejuízo, restando plenamente reversível o pleito ora solicitado.

189. Afastado o risco de irreversibilidade quanto a suspensão do edital 01/2017, o deferimento da tutela provisória de urgência ora pleiteada é medida que se impõe.

190. Por fim, cumpre destacar a lição do sempre ponderado HELY LOPES MEIRELLES, *in verbis*:

“A liminar não é uma liberalidade da Justiça; é uma medida acauteladora do direito do impetrante, que não pode deixar de ser concedida quando ocorrerem seus pressupostos como também, não

deve ser concedida quando ausentes os requisitos de sua admissibilidade. Casos há - e são freqüentes - em que o tardio reconhecimento do direito do postulante enseja seu total aniquilamento. Em tais hipóteses, a medida liminar impõe-se como providência de política judiciária, deixado à prudente discricão do juiz. ”  
– original sem destaque

191. Assim sendo, demonstrados os pressupostos ensejadores da concessão da tutela provisória, requer-se, desde já, o deferimento da mesma para determinar a suspensão do edital de convocação 001/2017 publicado pela ré, relativo a venda direta dos lotes que integram o “Condomínio Ville de Montagne”.

## **VI – DOS PEDIDOS.**

192. Diante do que foi exposto, evidenciados o interesse e a legitimidade para o ajuizamento da presente ação e preenchidos todos os requisitos da petição inicial, requer de Vossa Excelência que receba a presente ação para:

193. a) deferir a tutela provisória de urgência, *"inaudita altera pars"*, para determinar a suspensão do Edital 01/2017 que visa a regularização do “Condomínio Ville de Montagne”;

194. b) confirmando ao final a tutela provisória pleiteada na alínea anterior, julgar procedente a presente ação para obrigar a ré a:

195. b.1) promover a regularização do “Condomínio Ville de Montagne” nos termos da Lei 13.465/17 e Lei 9.262/96, abstendo de editar resoluções ou outros atos contrários ou não mencionados em lei, devendo, antes de publicar outro edital, obter a aprovação urbanística e ambiental de todo o empreendimento, o qual deverá conter levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, para demonstrar as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado; planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas; estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental; memoriais descritivos; proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso; estudo técnico para situação de risco, quando for o caso; cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;

196. b.2) promover a regularização do “Condomínio Ville de Montange em uma única etapa, afastando a pretensão quanto ao parcelamento condicionado;

197. b.3) abster de cobrar taxa pela ocupação do solo;

198. b.4) efetuar a venda direta para ocupante que for titular de outro imóvel residencial no Distrito Federal, estendendo tal faculdade para a autora e eventuais pessoas jurídicas que sejam titular do direito dos referidos imóveis;

199. b.5) afastar a limitação de ocupação imposta no edital (22/12/2016), pois nos termos do art. 9º, § 2º, da Lei 13.465/17 tal limite é para existência do núcleo urbano (“Condomínio Ville de Montagne”);

200. b.6) promover a precificação dos lotes com apresentação de amostras comprovadas e detalhadas para evitar possível manipulação da base de dados amostral, utilizando o método involutivo para quantificação das infraestruturas e valorização decorrente através do fluxo de caixa, abstendo de inserir elementos ou informações em desacordo com as normas técnicas pertinentes;

201. b.7) obrigar a ré a franquear a autora todos os documentos e estudos quem venham a ser realizados no “Condomínio Ville de Montagne”, sob pena de aplicação de multa diária aqui sugerida em R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

202. c) determinar a citação da ré no endereço constante do preâmbulo, para, querendo, contestar a presente ação;

203. d) seja a ré condenado nos consectários da sucumbência.

204. Mesmo estando documentalmente provadas as suas alegações a autora reserva-se no direito de produzir outras provas que eventualmente venham a se tornar necessárias, inclusive perícia, oitiva de testemunhas e depoimento pessoal dos representantes da ré, o que fica desde logo expressamente requerido.

205. **Outrossim, requer que as intimações sejam endereçadas ao advogado Cássius Ferreira Moraes – OAB/DF 34.276.**

Atribui-se o valor da causa de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).



Termos em que espera deferimento.

Brasília/DF, 31 de agosto de 2017.

**CASSIUS FERREIRA MORAES**  
**OAB/DF 34.276**