

1514
P

Processo : 2017.01.1.046060-3
Classe : Procedimento Comum
Assunto : Licitações
Requerente : ASSOCIACAO DOS MORADORES DO CONDOMINIO VILLE DE MONTAGNE - A
Requerido : TERRACAP COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA

DECISÃO

A parte autora postula a suspensão do procedimento licitatório que objetiva a regularização do parcelamento que fora instituído clandestinamente no imóvel público, indicando diversas irregularidades, sobretudo referentes ao cálculo do preço dos lotes que serão vendidos diretamente aos atuais ocupantes do imóvel público.

A título de irregularidades no procedimento de regularização, indica a ausência de várias informações, como levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, 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, projeto urbanístico, memorial descritivo, proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de assentamento, estudo técnico para situações de risco, cronograma de serviços e implantações de obras de infraestrutura essencial, com compensações urbanísticas, ambientais e outras.

A autora exige agora, pois, um minucioso rol de informações como condição para reconhecer a legitimidade do procedimento de regularização. Curiosamente, nenhum dos seus integrantes demonstrou o mesmo zelo por tantas minuciosas informações quando adquiriu parcelas de um loteamento evidentemente clandestino. Trata-se, portanto, de preocupação inédita, que, se não impediu a aquisição clandestina, a rigor não deveria ser agitada como meio de impedir a regularização. Não obstante, o princípio da presunção da legitimidade do ato administrativo e as informações contidas na folha 04 do procedimento administrativo 111.000.665/2017 sugerem a existência de estudos que subsidiaram o processo de regularização, dentre os quais a possível identificação dos dados exigidos pela parte autora. Logo, o juízo de prelibação impede a admissão de tal argumento para se determinar a suspensão do procedimento de regularização, posto que tal circunstância haverá de ser melhor examinada à luz dos elementos a serem colhidos no contraditório.

Acrescenta a autora que vários lotes constituídos no "condomínio" não foram contemplados no processo de regularização, deixando mais de 200 famílias em perplexidade; que o IBRAM ainda não realizou os estudos indispensáveis à "regularização", o que impede o prosseguimento do procedimento; que o edital proíbe a venda a quem seja proprietário de outro lote, o que não é requisito para o tipo de regularização a ser aplicável ao local, mas apenas para a denominada "Reurb-S", aplicável aos "núcleos urbanos informais" constituídos por população de baixa renda e, ainda, questiona também o método utilizado pela ré para a precificação dos lotes, por



Processo Nº 2017.01.1.046060-3

equivocado e obscuro.

A alegação de que o parcelador criminoso apresentava supostos títulos de propriedade para dar ares de legalidade às vendas não convence da sugestão de que os adquirentes não sabiam estar adquirindo um lote em situação irregular, posto que é fato notório no Distrito Federal que as vendas de imóveis mediante cessão de direitos é usual instrumento de grilagem ou fraudes às exigências legais de parcelamento de imóveis urbanos. De todo modo, não se pode atribuir à ré a enganosidade afirmada pela autora, nem tampouco considerar tal fato como nulificador do processo de regularização empreendido pela ré.

A parte autora não questiona o fato de que o imóvel é de propriedade pública, o que atrai uma importantíssima reflexão: propriedade pública não é o mesmo que propriedade de ninguém; ao contrário, é propriedade do povo, e por isso merece tanto ou mais respeito que a propriedade particular, posto que afirmar que uma propriedade é do povo é o mesmo que reconhecer que estamos tratando de um patrimônio comum de todo cidadão. Trata-se da mais básica acepção do termo "república".

O que se discute aqui, então, são os critérios para a alienação de bens do povo, atualmente ocupados ilegalmente por particulares.

O trato com a coisa pública exige prudência redobrada, para que não se dilapide o patrimônio comum, o que subverteria o princípio da primazia do interesse público sobre o particular, ocasionando lesão ao interesse jurídico superior de conservação da coisa pública em prol da soberania do dono, o povo. Em que pese reconhecer o caráter tautológico do que se está a dizer, tais considerações são imprescindíveis para a análise do caso concreto, posto que tais princípios costumam ser francamente olvidados no Distrito Federal, onde a invasão e desprezo à coisa pública é vício disseminado.

No caso dos autos, é fato notório que os lotes do parcelamento instituído clandestinamente estão sendo alienados por valores inferiores ao valor de mercado, pela consideração do abatimento de diversos itens previstos na Lei n. 13.465/17 (que muito bem poderia ser denominada "Lei da Grilagem", dado o incrível alento e incentivo que propiciou às invasões praticadas no país, especialmente no DF).

A parte autora pretende impugnar a precificação proposta pela gestora do patrimônio imobiliário público com base em questionável laudo produzido por expert pago por ela própria, portanto, atuando em prol dos interesses particulares da própria autora.

Recepcionar o laudo produzido sob paga da autora como elemento indicativo de nulidade da avaliação produzida pelo órgão público significa subverter o princípio da primazia do interesse público sobre o particular. Tal consideração é avultada pela lembrança de que é fato notório que a venda promovida no loteamento está se dando por valores já deveras inferiores aos de mercado - reduzir ainda mais tais valores equivale, em princípio, a lesionar/dilapidar o patrimônio, repita-se, que é do povo.

1515
D

Processo Nº 2017.01.1.046060-3

A alegação de inexistência completa de licenciamento ambiental contrasta com a impugnação ao mecanismo de parcelamento condicionado em parte do loteamento. Ocorre que os imóveis submetidos à concessão de uso com opção de compra são exatamente os que se situam na área de maior sensibilidade ambiental, submetida ao estudo mais minucioso pelo IBRAM, subentendendo-se a regularidade ambiental do restante da região. A solução encontrada pela Terracap para estes casos é deveras razoável, posto que beneficia o restante da comunidade interessada em ser trazida à legalidade, e cujo processo de regularização não deveria ficar refém da necessidade de estudo ambiental específico para parcela menor do loteamento, quando todo o restante seja passível de submissão ao procedimento de legitimação. Logo, uma vez a ideia de prevalência do interesse geral sobre o de uma minoria deve prevalecer, para afastar o caráter de *fumus boni iuris* desta alegação específica.

Neste ponto, a cobrança da taxa de ocupação do solo afigura-se deveras razoável, não apenas porque de fato configura-se a ocupação da coisa alheia, como porque a normatização da ré permite que tais valores sejam computados na aquisição do bem, caso seja possível a regularização posterior.

A alegação da suposta negligência para com parcela dos lotes situados de fato na ocupação é matéria a ser melhor sopesada à luz do contraditório. De todo modo, se não houve a consideração de alguns lotes, tampouco há a demonstração de que os ocupantes destes lotes venham a sofrer prejuízos com a regularização do restante da ocupação, podendo eventualmente reclamar o direito de aquisição, e não a suspensão do processo de regularização (até porque tais pretensões são contraditórias).

O fato é que a plausibilidade jurídica da pretensão autoral sobre os itens até aqui analisados é deveras deficiente e afrontosa, *prima facie*, ao princípio jurídico da primazia do interesse público sobre o particular. Ou seja, há mais plausibilidade jurídica em se preservar do que em suspender o processo de regularização em curso.

A consideração do mesmo princípio jurídico da primazia do interesse público que foi acima mencionado reiteradamente importa na identificação de *periculum in mora* invertido, a recomendar a rejeição da tutela de urgência tal como fora formulada. É que, como já se disse, todo o loteamento a ser "regularizado" encontra-se em imóvel público, estando o proprietário (recorde-se, em última análise, o povo) privado da fruição de seu patrimônio ou dos frutos da alienação que irá ser promovida. Trata-se, portanto, não de risco, mas de lesão efetiva já ocorrente ao patrimônio público, a ser estancada pelo procedimento de regularização. Neste descortino, é imperativo de legalidade e moralidade pública reverter-se, em conformidade com o ordenamento jurídico, a situação de ilegalidade e clandestinidade na ocupação não autorizada de imóveis públicos, o que só se faz pela regularização conduzida pela própria Administração.

Ademais, a suspensão do procedimento afetaria o interesse de todos os moradores da região que anseiam por sair da situação de clandestinidade e insegurança a que estão sujeitos atualmente, de modo a pelo menos ver sua moradia integrar-se formalmente ao seu patrimônio jurídico regular.



Processo Nº 2017.01.1.046060-3

Há apenas um aspecto da abordagem autoral que, embora fraco a título de *fumus boni iuris*, comporta o reconhecimento de um *periculum in mora* a justificar uma tutela provisória: trata-se da cláusula negativa, que exclui da possibilidade da aquisição pela venda direta, pelos ocupantes que sejam proprietários de outros imóveis. É bem verdade que a interpretação teleológica da lei da grilagem sugere a pertinência de tal providência, na medida em que, ao menos no plano das intenções declaradas, o que inspira as tais regularizações é a sensibilidade para com o anseio social por moradia, e não o anteparo para a especulação imobiliária. Contudo, a par da interpretação sistêmica apresentada na inicial (que indica que tal restrição só é prevista para a Reurb-S, e não para a Reurb-E, aplicável ao caso do parcelamento em questão), há diversas situações particulares que merecem ser melhor sopesadas à luz da razoabilidade e proporcionalidade, o que recomendaria o afastamento provisório da cláusula restritiva. Em outros termos, dado o *periculum in mora* relativo apenas aos casos de pretensos adquirentes proprietários de outros imóveis, e somente a estes, impõe-se o deferimento da tutela de urgência parcial, apenas para afastar provisoriamente somente a restrição em comento.

A possibilidade de suspensão de cláusula isolada no procedimento sob análise (e não suspensão de todo o procedimento) justifica-se pelo fato de que trata-se de um processo administrativo, onde se permite, de modo mais amplo que na análise do ato jurídico no sentido estrito, o aproveitamento dos atos legítimos, extirpando-se ou suspendendo-se os efeitos apenas dos que (ainda que aparentemente) destoarem da legalidade, assim como ocorre no processo civil.

Em face do exposto, defiro parcialmente a tutela de urgência, apenas para suspender a cláusula de restrição à participação no procedimento de venda direta pelos ocupantes que já sejam proprietários de outros imóveis ou que ainda não tenham edificado em unidades previamente adquiridas no comércio clandestino, mantendo-se, no mais, o prosseguimento do necessário processo de regularização da ocupação urbana mencionada nos autos.

Solicite-se ao Cejusc a designação de audiência para a tentativa de autocomposição. Designada a data, cite-se e intimem-se as partes para comparecimento.

Publique-se; ciência ao Ministério Público.

Brasília - DF, terça-feira, 29 de agosto de 2017 às 17h43.

Carlos Frederico Maroja de Medeiros
Juiz de Direito