



Ministério Público de Contas do Distrito Federal
GABINETE DA TERCEIRA PROCURADORIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE CONTAS
DO DISTRITO FEDERAL**

URGENTE

Representação nº 9/2025-G3P/ML

O **Ministério Público de Contas**, no exercício de seu mister, com fulcro no art. 85 da Lei Orgânica do Distrito Federal – LODEF, nos arts. 1º, XIV, e 76 da Lei Complementar nº 1/1994 e nos arts. 54, I, e 230, § 1º, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Contas do Distrito Federal¹, vem oferecer a seguinte

REPRESENTAÇÃO,

para que o Plenário determine a apuração dos fatos a seguir descritos.

¹ Resolução nº 296, de 15 de setembro de 2016.



Ministério Público de Contas do Distrito Federal
GABINETE DA TERCEIRA PROCURADORIA

I – DOS FATOS

O Ministério Público de Contas recebeu **denúncia** (eDOC 84CC978A) apresentada pelo **Condomínio Privê Morada do Sul Etapa C**, cujo teor trata de **suposta ilegalidade e descumprimento de compromissos firmados nos seguintes instrumentos**:

*“2.1 – Termo de Ajustamento de Conduta nº 002, celebrado entre o Ministério Público do Distrito Federal com o Distrito Federal, IBRAM e TERRACAP em data de 30.05.2007, pelo qual estes 03 (três) últimos órgãos públicos se comprometeram e se obrigaram a proceder a regularização ambiental, urbanística e fundiária de 316 (trezentos e dezesseis) núcleos urbanos informais, dentre eles o parcelamento do solo urbano do **CONDOMÍNIO PRIVÊ MORADA SUL ETAPA ‘C’**, situado no Altiplano Leste no Setor Habitacional São Bartolomeu, Trecho II, que foram implantados até a data de 30.12.2016 e que são aptos do ponto de vista ambiental, urbanístico e fundiário, para fins de regularização fundiária urbana, devendo os lotes de terrenos situados em área de domínio público, de propriedade do Distrito Federal ou da TERRACAP serem alienados, por intermédio da **VENDA DIRETA** aos legítimos ocupantes, conforme se vê da prova anexa;*

*2.2 – Termo de Compromisso nº 44/2021 celebrado em data de 16 de junho de 2021 entre a **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA (TERRACAP)** e o **CONDOMÍNIO PRIVÊ MORADA SUL ETAPA**, no qual consta como objeto, a execução de ações conjuntas que visam a elaboração e a execução dos projetos de urbanismos, infraestruturas e aqueles relacionados ao licenciamento ambiental, quais sejam, drenagem pluvial, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica, pavimentação, asfalto, meio fio, calçada, arborização e estudos ambientais – para fins de **regularização fundiária urbano do CONDOMÍNIO PRIVÊ MORADA SUL ETAPA ‘C’**, em conformidade com as disposições contidas na Resolução nº 256/2019 e 267/2020, do Conselho de Administração da Terracap – CONAD; na Lei Federal nº 13.465/2017, no Decreto distrital nº 38.333/207; tudo, de acordo com as normas das concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal, bem como pareceres, autorizações e licenças emitidas pelos órgãos e entes do Distrito Federal.” (Grifos acrescidos)*

O Condomínio expõe que, no citado Termo de Compromisso nº 44/2021 (eDOC 58BA9399, pág. 3), à Terracap caberiam as seguintes obrigações:

- “I – Fornecer os levantamentos contratados pela TERRACAP e os documentos emitidos pelo Governo do Distrito Federal – GDF, para as áreas que subsidiarão a elaboração dos projetos de regularização fundiária urbana tratadas neste Termo;*
- II – Atuar para obtenção do acerto fundiário das áreas objeto de regularização deste Termo;*
- III – Acompanhar, perante os órgãos do GDF, a análise, aprovação e o licenciamento dos Estudos e Projetos de regularização das áreas objeto do Termo;*
- IV – Acompanhar a execução das obras de infraestruturas aprovadas pelos Planos de Trabalho;*
- V – Elaboração de laudo de engenharia para registro das benfeitorias existentes no CONDOMÍNIO PRIVÊ MORADA SUL ETAPA C, na data da assinatura do presente Termo;*
- VI – Aplicar as reduções de valorização decorrentes da infraestrutura pública básica, atualmente existente, de acordo com laudo citado no item anterior, em conformidade com*



Ministério Público de Contas do Distrito Federal
GABINETE DA TERCEIRA PROCURADORIA

a Lei nº 13.465/2017, quando da avaliação dos imóveis para alienação do tipo – Venda Direta;

VII – Avaliar os estudos e projetos apresentados pelo CONDOMÍNIO PRIVÊ MORADA SUL ETAPA ‘C’, e encaminhar aos órgãos competentes para aprovação;

VIII – Acompanhamento e providências decorrentes do processo de licenciamento ambiental à exceção das ações definidas no objeto deste Termo;

IX – Arcar com as custas cartorárias para registro das unidades imobiliárias no cartório competente.”

Segundo o relato constante na denúncia, a Procuradoria-Geral do Distrito Federal - PGDF estaria promovendo execução, nos autos do Processo nº 0037517-88.2001.8.07.0016, **em valor superior a R\$ 6,3 milhões**, bem como a **exigência de demolição de cerca de 800 residências**, o que seria **incompatível com os compromissos de regularização assumidos nos instrumentos mencionados**.

Alegou, ademais, a ocorrência de prescrição, tendo em vista que a sentença correspondente teria **transitado em julgado em 22/9/2005**, enquanto a **execução foi ajuizada apenas em 23/4/2024**.

Para tanto, invocou o artigo 206, § 5º, do Código civil que, expressamente, prevê:

“Art. 206. Prescreve:

§ 5º. Em cinco anos:

I – a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular.”

Apesar de entender que o débito exigido pela PGDF **prescreveu em 22.09.2010** (5 anos após o trânsito em julgado), o Condomínio, nos referidos autos, teria **proposto** a realização de **pagamento no valor de R\$ 1.632.844,38** (eDOC 8B3C5EA8, pág. 5), referente ao débito histórico de **R\$ 98.571,00**, apurado em laudo pericial do Instituto de Criminalística da Polícia Civil do Distrito Federal, datado de **28.01.2001**, referente a **recuperação ambiental** em relação ao parcelamento do solo.

Nesse sentido, o ente privado reclama que, por um lado, **o Distrito Federal**, por meio das citadas instituições, **assumira compromissos acerca da regularização do Condomínio**, firmados em instrumento jurídico válido, e, por outro, **estaria cobrando uma dívida “astronômica”**, em virtude de o denunciante não ter providenciado medidas para cessar irregularidades referentes a parcelamento e ocupação do solo, **o que constituiria uma contradição do ente estatal**, acarretando-lhe prejuízo significativo.

Assim, uma vez que a proposta de pagamento feita em âmbito judicial não foi aceita pela PGDF, solicitou a atuação da Corte, notadamente em razão da não adoção de providências pela Terracap para regularização da localidade.

Requeru, assim, a análise do Termo de Ajustamento de Conduta nº 002/2007 e o do Termo de Compromisso nº 44/2021, pois teriam o condão de inibir a cobrança constante do Processo nº 0037517-88.2001.8.07.0016, uma vez que, naqueles ajustes, **as partes assumiram compromissos para, em conjunto, promover a regularização em tela**.



Ministério Público de Contas do Distrito Federal
GABINETE DA TERCEIRA PROCURADORIA

Há, assim, indícios de atuação omissiva por parte da Terracap, em não adotar as medidas por ela assumidas no bojo dos referidos ajustes, em possível afronta ao princípio da proteção à confiança, da segurança jurídica e da eficiência, o que pode atrair a competência da Corte para exame da matéria.

II – DOS FUNDAMENTOS TÉCNICO-JURÍDICOS

É princípio mezinho do direito que as partes se comprometem aos ajustes que celebram, devendo agir em estrita boa-fé no que concerne às obrigações assumidas. Com efeito, as instituições públicas, seja da administração direta, seja da administração indireta, ao assumir compromissos com entes privados, devem cumprir as obrigações a que se submeteram, sob pena de, inadimplindo, além de afrontar os princípios da proteção à confiança, da segurança jurídica e da eficiência, atacar diretamente o princípio da moralidade.

Para melhor compreensão, importante estabelecer uma cronologia dos fatos, especialmente aqueles relacionados aos compromissos assumidos pela Administração Pública, bem como no que diz respeito ao dano causado, pelo Condomínio, ao meio ambiente:

- **26/01/2001** - Laudo de Exame em Local de Parcelamento do Solo e Danos ao Ambiente (eDOC EF104F5C, págs. 2, 8 e 10):

POLÍCIA CIVIL DO DISTRITO FEDERAL COORDENAÇÃO DE POLÍCIA TÉCNICA INSTITUTO DE CRIMINALÍSTICA		Vara do Meio Ambiente
Oc. nº 032 / 01 - Selma		1419
Oc. nº: 21 / 01 - DEMA	LAUDO Nº:	
		L - 0002182 / 01

LAUDO DE EXAME EM LOCAL DE PARCELAMENTO DO SOLO E DANOS AO AMBIENTE

Aos **26 (vinte e seis)** dias do mês de **janeiro** do ano de **2.001 (dois mil e um)**, no Instituto de Criminalística da Polícia Civil do Distrito Federal, em conformidade com a legislação e com os dispositivos vigentes, pela Diretora, **Eng^a Alcília Cristina Santos Reis**, foram designados os Peritos Criminais **Eng^{as} Almiro de Amorim Neto e Roberto Rabethge**, para procederem a exame em **Local de Parcelamento do Solo e Danos ao Ambiente**, a fim de ser atendida solicitação das autoridades da **Delegacia Especial do Meio Ambiente - DEMA**, via rádio, descrevendo com verdade e com todas as circunstâncias o que encontrarem e, bem assim, esclarecerem tudo quanto interessar possa.

(...)

Assim sendo, a estimativa do valor a ser gasto no plantio de mudas de árvores (Recuperação da flora - RF) na superfície alterada será calculado através da divisão da área desnudada (30.000m²) pela estimativa de densidade de árvores/arbusto, multiplicado pelo custo do plantio por muda (R\$ 3,00) e considerando-se, ainda, o Decreto nº 14.783/93-DF para cada espécie nativa erradicada tem-se que replantar 30 outras, destarte tem-se:

$$RF = (30.000m^2/70m^2) \times 30 \times R\$ 3,00 = R\$ 38.571,00.$$

O custo de recomposição da morfologia do solo (RM) é obtido pelo produto do custo de operação de conformação da superfície do solo (R\$ 2,00/m²)



Ministério Público de Contas do Distrito Federal
GABINETE DA TERCEIRA PROCURADORIA

pela região do empreendimento que sofreu remoção da vegetação e compactação¹ do solo, portanto tem-se:

$$RM = (30.000m^2 \times R\$ 2.00/m^2 = R\$ 60.000,00$$

$$\text{Custo de restauração} = RF + RM = R\$ 98.571,00.$$

Cabe registrar que os cálculos acima especificados referem-se tão somente aos danos originados em decorrência da construção das vias no interior do parcelamento e que puderam ser estimados, não estando considerados aqueles danos oriundos de desequilíbrio ecológico, como por ex: dano a fauna.

Ressalta-se que no interior do empreendimento foram averiguadas áreas contínuas compatíveis com Reserva Legal, todavia com a cobertura vegetal descaracterizada.

- **30/5/2007** – Termo de Ajustamento de Conduta nº 002/2007 – MPDFT/GDF/IBRAM/TERRACAP (eDOC 8B3C5EA8, págs. 7 a 56)

Celebrado com o objetivo de promover a regularização fundiária urbana dos parcelamentos de solo urbano informais, incluindo o condomínio denunciante, como se vê na tabela anexa ao citado TAC, item 53:

ITEM	PARCELAMENTOS	N.º PROCESSO	REGIÃO ADMINISTRATIVA	SETOR	GRAU DE IMPLANTAÇÃO
33	Residencial Mansões Paraíso (CODAMA)	111.000.427/04	Gama	Fora de Setor	Implantado
34	Residencial Ponte Alta de Cima	030.017.597/92	Gama	Ponte de Terra	Implantado
35	Residencial Vencidura Vent	-	Gama	Fora de Setor	Implantado
36	Residencial Vitória	-	Gama	Fora de Setor	Implantado
37	Vila DVO (Gama)	-	Guará	Bernardo Sayão	Implantado
38	Colônia Agrícola Águas Claras	020.003.482/00	Guará	Bernardo Sayão	Implantado
39	Colônia Agrícola Bernardo Sayão	092.005.055/95	Guará	Fora de Setor	Implantado
40	Colônia Agrícola IAPI	020.001.202/90	Lago Norte	SHTaquari	Implantado
41	Chácara Obélix	-	Lago Norte	Fora de Setor	Implantado
42	Ocupações Diversas Chácaras Paranoá	030.018.487/91	Lago Norte	Fora de Setor	Implantado
43	Ponte Seguro	030.014.667/89	Lago Norte	SHTaquari	Implantado
44	Privê Lago Norte I	030.002.605/90	Lago Norte	Fora de Setor	Implantado
45	Privê Lago Norte II	030.013.870/85	Lago Norte	Dom Bosco	Implantado
46	Prologo (ocupações diversas privê I)	030.018.700/91	Lago Sul	Dom Bosco	Implantado
47	Do Lago Sul	020.000.068/90	Paranoá	Fora de Setor	Implantado
48	Vilões Alvorada	020.000.344/89	Paranoá	São Bartolomeu	Implantado
49	Las Vegas	020.000.748/85	Paranoá	São Bartolomeu	Implantado
50	Moradas Privê	030.011.342/90	Paranoá	Fora de Setor	Implantado
51	Moradas Lago Sul II	030.011.342/90	Paranoá	São Bartolomeu	Implantado
52	Moradas Quintas do Campo	-	Paranoá	São Bartolomeu	Implantado
53	Privê Morada Sul Etapa C	020.000.772/85	Paranoá	Fora de Setor	Implantado
54	Privê Morada Sul Etapas A e B	020.000.815/85	Paranoá	Fora de Setor	Implantado
55	Privê Rancho Paranoá	030.011.535/90	Paranoá	São Bartolomeu	Implantado
56	Privê Residencial La Font	020.000.949/95	Paranoá	São Bartolomeu	Implantado
57	Quintas da Alvorada I	020.000.750/85	Paranoá	São Bartolomeu	Implantado
58	Quintas da Alvorada II	020.004.538/90	Paranoá	Estrada do Sol	Implantado
59	Quintas da Alvorada III	020.000.758/85	Paranoá	São Bartolomeu	Implantado
60	Solar da Serra I, II e III	030.018.120/90	Planaltina	Fora de Setor	Implantado
61	Villa Montagne	-	Planaltina	Aracanga	Implantado
62	Ass. Residencial Sul Americana	030.001.126/89	Planaltina	Mestre D'armas	Implantado
63	Bairro N. S. F.ima	030.017.597/92	Planaltina	Mestre D'armas	Implantado
64	Cachoeira	-	Planaltina	Aracanga	Implantado
65	COOHAPLAN - Ilguira	-	Planaltina	Fora de Setor	Implantado
66	COOHAPLAN - Vila Dimas	020.000.338/94	Planaltina	Fora de Setor	Implantado
67	DVO (Planaltina)	-	Planaltina	Fora de Setor	Implantado

- **16/6/2021** – Termo de Compromisso nº 44/2021 – TERRACAP/Condomínio Privê Morada Sul Etapa C (eDOC 58BA9399, pág. 2)

“CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

*O objeto do presente Termo de Compromisso é a execução de ações conjuntas que visam a elaboração e a execução dos projetos de urbanismo, Infraestrutura e aqueles relacionados ao licenciamento ambiental, quais sejam, drenagem pluvial, esgotamento sanitário, abastecimento água potável, energia elétrica, pavimentação, asfalto, meio fio, calçada, arborização e estudos ambientais – para fins de **regularização fundiária urbana** do **CONDOMÍNIO PRIVÊ MORADA SUL ETAPA C**, em conformidade com as disposições contidas na Resolução nº 256/2019 e 267/2020, do Conselho de Administração da Terracap – CONAD; na Lei Federal nº 13.465/2017; no Decreto Distrital nº 38.333/2017; tudo de acordo com as normas das concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal, bem como pareceres, autorizações e licenças emitidas pelos órgãos e entes do Distrito Federal.”*



Ministério Público de Contas do Distrito Federal
GABINETE DA TERCEIRA PROCURADORIA

Pois bem. Cumpre anotar que o Laudo do Instituto de Criminalística **comprovou** dano causado ao meio ambiente, mediante o parcelamento do solo efetuado pelo Condomínio Privê Morada Sul Etapa C, juntado alhures.

O valor originalmente apontado, no ano de 2001, perfaz o total de R\$ 98.571,00, referente à Recomposição da Flora-RF (R\$ 38.571,00) e à Recomposição da Morfologia do Solo-RM (R\$ 60.000,00).

Em 2007, celebrou-se o TAC nº 002, por meio do qual entidades públicas do DF se comprometeram, perante o MPDFT, a operacionalizar os meios necessários à regularização de centenas de parcelamentos, mediante a adoção de medidas de suas respectivas competências.

No ano de 2021, a Terracap celebrou termo de compromisso com o Condomínio, onde restaram estabelecidas medidas específicas a serem cumpridas por ambos, no intuito de promover a regularização fundiária.

O compromisso inicial, datado de maio de 2007, **há mais de 18 anos**, portanto, **ao que parece**, ainda não foi totalmente adimplido, o que, segundo o Condomínio, tem acarretado prejuízos, a exemplo da ação de execução que ora lhe aflige em afronta ao princípio da moralidade e da proteção à confiança. Ainda que se admita que atividades administrativas dessa natureza tendam a se protrair no tempo, parece demasiadamente longo o período de inação por parte da Administração.

No âmbito do Processo Judicial nº 0037517-88.2001.8.07.0016, em trâmite na Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal, a d. Procuradoria-Geral do Distrito Federal cobra valor superior a R\$ 6,3 milhões, referente a fato ocorrido há mais de vinte anos.

Não se discute, assim, a demanda em trâmite perante o Poder Judiciário, mas se a mora da Administração em adotar as medidas de sua alçada visando à regularização da área **in litis** frustrou o interesse público, a proteção à confiança e a segurança jurídica.

É possível, nesse contexto, que o ente privado tenha acreditado que as instituições públicas caminhariam em direção à regularização, o que, possivelmente, mitigaria a situação irregular, mas, apesar dos instrumentos celebrados, em 2007 e 2021, não houve o esperado saneamento.

A irresignação trazida ao conhecimento do MPC/DF, portanto, gira em torno de o Estado assumir compromissos direcionados à regularização da determinada área e, ao mesmo tempo, em contraposição, cobrar judicialmente valores que, supostamente, tenha contribuído para o seu incremento, com inação dos seus órgãos administrativos.

Em que pese a Ação Civil Pública, proposta em 2001 (eDOC 33664B4F), encontrar-se na fase de execução de sentença, onde o ente privado deverá suportar a reparação do dano ao patrimônio **ambiental**, devem os órgãos estatais ser chamados, por esta Corte de Contas, para esclarecer se, de fato, efetivaram as ações de suas competências, no tocante aos mencionados compromissos assumidos. Lança-se dúvida, portanto, acerca da (falta de) atuação dos entes estatais, o que, se comprovado, pode ter colaborado para que a irregularidade se estendesse.



Ministério Público de Contas do Distrito Federal
GABINETE DA TERCEIRA PROCURADORIA

Com efeito, ao menos nesse momento, parece haver **indícios** de afronta aos princípios da moralidade, proteção à confiança, segurança jurídica e eficiência, o que atrai a competência da Corte e demanda sua atuação.

III – DO PEDIDO

Ante todo o exposto e considerando que esta Corte de Contas é competente para apreciar a questão em comento, uma vez que a ela compete apurar denúncias sobre irregularidade e ilegalidade de atos praticados ou deixados de praticar pela Administração Pública, com fulcro no art. 1º, XIV, § 3º, da LC distrital nº 1/1994, bem como zelar pela correta aplicação da Lei, o Ministério Público de Contas requer ao Plenário que:

I – conheça da presente Representação;

II – conceda, com fulcro no art. 230, § 7º, do RI/TCDF, o prazo de 5 (cinco) dias à Terracap e ao IBRAM para apresentarem os esclarecimentos que entenderem pertinentes, especialmente aqueles relacionados ao atendimento das obrigações contidas no Termo de Ajustamento de Conduta nº 002/2007 e no Termo de Compromisso nº 44/2021, a respeito dos fatos denunciados em anexo e narrados nesta Representação;

III – encaminhe os autos a serem instaurados ao Corpo Técnico para análise desta Representação.

Brasília, 11 de julho de 2025.

Marcos Felipe Pinheiro Lima
Procurador em Substituição