

Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios - TJDFT

[voltar](#)

Circunscrição : 1 - BRASILIA
Processo : 2008.01.1.150172-8
Vara : 2101 - VARA DE MEIO AMBIENTE DESENV. URBANO E FUNDIARIO DO DF

Processo : 2008.01.1.150172-8
Ação : DECLARATORIA
Requerente : CARLOS AUGUSTO DE CAMPOS VELHO
Requerido : COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA - TERRACAP

Sentença

CARLOS AUGUSTO DE CAMPOS VELHO, devidamente representado por advogado constituído nos autos, ajuizou em 19.11.2008, na 7ª Vara da Fazenda Pública, pedido de DECLARAÇÃO DO DIREITO DO AUTOR À COMPRA DE LOTE combinado com INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, em desfavor da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - Terracap.

O autor e Wilson Benício de Oliveira firmaram contrato de compromisso de compra e venda com Oswaldo das Chagas Rosa para aquisição do lote nº 09 do Condomínio Rural San Diego, hoje identificado como Setor Habitacional Jardim Botânico, Etapa 01, Quadra 01, Rua 01, lote 49, no valor de R\$ 525.000,00. Em seguida, o autor adquiriu os direitos de sua consorte por R\$ 400.000,00 e passou a ser o único adquirente do lote.

Desde 1988 o autor reside no local com a sua família. Permitiu, no lote, a instalação da ASSOCIAÇÃO DE MOVIMENTOS CULTURAIS, sem fins lucrativos, e o funcionamento da sede da ASSOCIAÇÃO DE MOVIMENTOS CULTURAIS. Informa que a ré fez vistoria no lote em 15.08.2007, com o objetivo de regularizar os Condomínios. E, na oportunidade, concluiu que o lote 09, ocupado pelo requerente é "de uso residencial, permitido comércio e serviço, educação e prest/serviços" (fl.04). Laudo idêntico foi expedido pela Terracap em 22.10.2007, quando da vistoria realizada após a assinatura de pré-contrato firmado entre o autor e a ré. Destaca que "DESDE SEMPRE a RÉ TEM CIÊNCIA PLENA da existência de algumas lojas comerciais no lote n.09 do Condomínio San Diego", bem como do seu uso residencial (fl.05). Em 01.11.2007, o autor recebeu a comunicação de que o pré-contrato (fl.51v.) firmado com a ré para a venda do imóvel foi cancelado, sob o motivo de sua destinação comercial, e que os valores pagos pela autora seriam devolvidos. As quantias depositadas referente à entrada e às 2ª e 4ª parcelas, não foram devolvidas, consideradas pelo autor como não recusadas. O autor aduz que "PREVIAMENTE à confecção do pré-contrato, A RÉ TINHA PLENA CIÊNCIA de que se tratava de LOTE

MISTO" (fl.09).

Entende que a declaração de nulidade do contrato e eventual fixação de indenização pressupõem observância ao princípio do contraditório e da ampla defesa, o que não ocorreu.

Por fim, o autor afirma que a entrevista concedida ao Jornal Correio Brasiliense, publicada em 10.11.2007, pelo Presidente da ré "lhe causou grande aflição mental e moral" (fl.13). Em entrevista, o Presidente declarou que os ocupantes das áreas referentes aos cinco contratos suspensos, entre eles o do autor, teriam agido de má-fé, pois não advertiram a Terracap de que havia atividades comerciais no imóvel. Além disso, o Diretor Comercial da Terracap, Anselmo Leite, classificou "de oportunistas os ocupantes de lotes comerciais" (fl.07).

Requer a procedência do pedido, para declarar o direito de aquisição do lote que ocupa diante da Lei nº 9.262/96. Com efeito, que se reconheça a validade do pré-contrato suspenso ilegalmente e autorize o pagamento mensal e sucessivo, a partir da escritura pública do pré-contrato, de todas as parcelas, salvo a primeira, segunda e quarta parcelas não devolvidas, e sem qualquer ônus adicional. Pede, ao final, a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais, em ofensa à honra e ao bom nome do autor.

Instruíam a inicial os documentos de fls.14/124.

Guia de custas recolhidas à fl. 125.

Citação da Terracap, à fl. 131. Contestação da Terracap às 136/143, acompanhada de documentos às fls. 144/190.

O pré-contrato firmado com o autor trata-se de mera expectativa de direito em adquirir, via direta, o imóvel ocupado. O autor não cumpriu condição essencial prevista na Lei 9.262/96 e no instrumento convocatório, "que veda a venda sem a devida licitação para os lotes com uso comercial" (fl.139). Não existe nos autos e nos laudos de vistoria da Terracap "qualquer evidencia da existência de uso residencial, de efetiva moradia do Autor do imóvel" (fl.139). O Termo de Ajustamento de Conduta - TAC firmado com o Ministério Público determina a "impossibilidade de incluir na venda direta os imóveis que não tenham uso exclusivo residencial" (fl.140). Não agiu de má fé ao indeferir o requerimento do autor pelo fato de conhecer a destinação do imóvel em razão dos laudos de vistoria, que identificou que o imóvel não é de uso exclusivo residencial. Nem sequer houve apropriação de valores pagos pelo autor. Inclusive, tais valores se encontram à disposição do autor, aguardando somente o número da conta para serem depositados. Não restou provado qualquer lesão a moral, a intimidade ou a honra do autor, que leve à condenação por danos morais. Requer a improcedência dos pedidos formulados na inicial.

Réplica às fls. 193/194. O autor afirma que existe, nos autos, prova de que reside no lote. Menciona decisão do Plenário do STF, proferida na ADI 2990/DF con

tra o artigo 3º, caput e parágrafos da Lei 9.262 de 12 de janeiro de 1996 "que, in casu, determinou que os lotes em tela sejam vendidos a quem os esteja ocupando, sem distinguir entre lotes residências e LOTES MISTOS" (fl.194). Nesse sentido, diz que "um TAC não pode criar restrições que a própria LEI e o PLENÁRIO DO STF, ao julgar sua constitucionalidade, não criaram" (fl.194). Por ter sido chamado, juntamente

com os que tiveram seus contratos cancelados unilateralmente, "de espertalhões" (fl.194), perante toda a sociedade brasileira, reafirma sua pretensão à indenização por danos morais. Intimadas as partes a especificarem provas, a Terracap disse não ter interesse em produzir outras provas e o autor permaneceu silente. À fl.201, decisão declinatória da competência para a Vara do Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal. É o relatório. DECIDO. Do mérito.

O autor está devidamente representado nos autos, conforme procuração de fl. 14. Ao Poder Judiciário é conferido o poder de apreciar lesão ou ameaça de lesão a direitos individuais e coletivos, mas não cabe invadir aspectos reservados à apreciação subjetiva da Administração Pública, a não ser que o ato administrativo caracterize ilegalidade, suscetível então de invalidação pelo Poder Judiciário. Nesse sentido passo a apreciar o mérito.

O autor afirma ocupar com a sua família, desde 1998, o lote nº 09 do Condomínio Rural San Diego, hoje identificado como Setor Habitacional Jardim Botânico, Etapa 01, Quadra 01, Rua 01, lote 49

Para o direito que alega à venda direta do imóvel foram apresentadas as justificativas:

1) na Lei nº 9.262/96, que autoriza a venda direta para todos os condomínios irregulares localizados na Área de Preservação Ambiental (APA) do São Bartolomeu; 2) nos laudos de vistoria realizados pela Terracap em 15.08.2007 e 05.11.2007, que demonstram ter o imóvel características residencial e comercial (fls.46 e 53) e 3) na decisão do Plenário do STF, proferida na ADI 2990/DF contra o artigo 3º, caput e parágrafos da Lei 9.262 de 12 de janeiro de 1996 "que, in casu, determinou que os lotes em tela sejam vendidos a quem os esteja ocupando, sem distinguir entre lotes residências e LOTES MISTOS" (fl.194).

A Lei 9.262, de 12 de janeiro de 1996, autoriza a venda direta, no todo ou em parte, de áreas públicas localizadas nos limites da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, que sofreram parcelamento urbano reconhecido por autoridade pública. Dispensados os procedimentos exigidos pela Lei 8.666 de 21 de junho de 1993, para aqueles que tiveram firmado compromisso de compra e venda de fração ideal do loteamento com a Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, e que efetivamente pagaram, ou estão pagando, pelo terreno.

Embora a área ocupada pelo autor esteja nos limites da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, o pré-contrato firmado em outubro de 2007 com a Terracap para a venda direta do imóvel (fls.51/51v.) foi cancelado, sob o seguinte fundamento: "por estar constando o mesmo como 'lote comercial'" (fl.54).

O autor reconhece a instalação da ASSOCIAÇÃO DE MOVIMENTOS CULTURAIS, sem fins lucrativos, e o funcionamento da sede da ASSOCIAÇÃO DE MOVIMENTOS CULTURAIS na área objeto da lide. Inclusive, junta documentação das associações às fls. 25/45 e 48/50.

Mas isso por si só não constitui razão para a Terracap cancelar o pré-contrato firmado com o autor. Vejamos.

As vistorias realizadas pela ré em 15.08.2007 e 22.10.2007 (fls. 46 e 53), nas quais

constaram: "USO RESIDENCIAL, PERMITIDO: COMERCIO E SERVIÇO, EDUCAÇÃO E PREST/SERVIÇOS", evidenciam que a área ocupada trata-se de lote misto, i. é, com característica residencial e comercial. Segundo a Terracap não existe nos autos e nos laudos de vistoria por ela emitidos "qualquer evidencia da existência de uso residencial, de efetiva moradia do Autor do imóvel" (fl.139). Diante de tal afirmação inverteu-se o ônus da prova. Assim, a ela tocou o ônus de provar o fato capaz de alterar ou eliminar as conseqüências jurídicas do fato invocado pelo autor de que o imóvel ocupado tem uso misto: residencial de efetiva moradia do autor e de sua família, e comercial (art. 333, II, do CPC). Por outro lado, se foi a própria TERRACAP quem vistoriou o imóvel, conhecendo por isso a coisa a ser vendida, era de presumir que ela mesma tinha conhecimento da situação física do imóvel, não sendo agora de buscar inverter ônus da prova por fato que lhe competia conhecer. Menos ainda pretender fazer desse expediente meio para negar o direito perseguido pelo autor. De tal maneira, se a Terracap não produziu provas contra fato constitutivo do direito do autor, ocorre preclusão de aceitação de que no referido imóvel o autor constitui efetiva moradia. A propósito, a intenção do legislador, colhida da exposição de motivos, ao editar a Lei 9.262/1996 foi de resolver a situação social estabelecida pela ocupação sem controle da terra pública, daqueles que investiram suas economias na cons

trução de suas casas (sublinhei).

Aqui, para se ter uma visão exata do que seja casa, cabe definir o seu conceito, que no ordenamento jurídico é delimitado pelo art. 150, §§ 4º e 5º do Código Penal, que deixa claro:

"§ 4º A expressão "casa" compreende:
I - qualquer compartimento habitado;
II - aposento ocupado de habitação coletiva;

III - compartimento não aberto ao público, onde alguém exerce profissão ou atividade.

§ 5º Não se compreendem na expressão 'casa':

I - hospedaria, estalagem ou qualquer outra habitação coletiva enquanto aberta, salvo a restrição do nº II do parágrafo anterior;

II - taverna, casa de jogo e outras do mesmo gênero."

Logo, em razão do conceito legal de casa, a presença das Associações no lote objeto da demanda não desqualifica o caráter residencial do imóvel, desde que o autor resida efetivamente na área, com animus de ali estabelecer o seu local de habitação. Aliás, nesse sentido, afigura-se o voto do Senhor Ministro Eros Grau na ADI 2.990-8/D.F., "in verbis": "E aqui não é possível competir: o loteamento será regularizado exatamente com a venda para aquele que ocupar o lote" (sublinhei - fl.106). Mas, a questão da venda direta de áreas públicas irregularmente ocupadas por massas populacionais foi objeto de Termo de Ajustamento de Conduta - TAC nº 002/2007 firmado entre o Ministério Público do Distrito Federal, como compromitente e, de outro lado, como compromissários, o Distrito Federal, o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal, hoje denominado Instituto Brasília Ambiental, e a Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP.

No referido TAC, a cláusula décima oitava, inciso I, dispõe como requisito para a compra direta de imóveis: "que o ocupante adquirente do imóvel mantenha no local sua única moradia no Distrito Federal", e a cláusula vigésima considera que "Os imóveis urbanos não edificados e os não ocupados para fins de moradia serão alienados por meio de licitação, na forma da Lei Federal nº 8.666/93". Convém observar que nestas cláusulas do TAC não existe restrição quanto ao uso misto do imóvel. Exige-se, sim, a ocupação para fins de moradia. Este, aliás, foi o entendimento declarado na ementa da ADI 2.990-8/D.F. Por outro lado, a admissão do TAC se justifica desde que não ofenda dispositivos de lei. Certo é que o autor concedeu a instalação da ASSOCIAÇÃO DE MOVIMENTOS CULTURAIS e da ASSOCIAÇÃO DE MOVIMENTOS CULTURAIS no imóvel aludido, de tal sorte que ali passaram a exercer suas atividades. Mas isso, por si só, não pode ser lançado como obstáculo à pretensão do autor à venda direta do imóvel. Em outras palavras, a efetiva destinação de moradia dada ao imóvel é suficiente para que o seu ocupante seja contemplado com a venda direta, embora haja no local, concomitantemente, o exercício de atividade comercial. Vale lembrar, todavia, que o uso comercial é admitido desde que não ofenda o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal e demais leis de ordem pública e de interesse social reguladoras do uso da propriedade urbana em prol da coletividade. A Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, em seu art. 119, inciso I, dispõe, in verbis: "Art. 119. Para os fins de regularização previstos nesta Lei Complementar, consideram-se:

I - assentamentos informais: parcelamentos com características urbanas, situados em zonas rurais ou urbanas, localizados em áreas públicas ou privadas, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares, clandestinos e outros processos informais de produção de lotes, utilizados predominantemente para fins de moradia, implantados com ou sem autorização do titular de domínio, com ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida e sem registro cartorial no Registro de Imóveis;" (sublinhei)

Nesse sentido, o uso comercial do imóvel, desde que se dê à área ocupada o caráter residencial, como fonte primária, não constitui óbice à venda direta, autorizada pela Lei nº 9.262/1996, dos terrenos localizados nos limites da área de proteção ambiental - APA da Bacia do Rio São Bartolomeu. Em consonância com o exposto acima, o ato de cancelamento do pré-contrato é ilegal, pois ofende a Lei 9.262/96 e a Lei Complementar nº 803/09. Por tal razão, ao autor é dado o direito de adquirir o lote que ocupa por venda direta, nos termos da Lei 9.262/96, com o pagamento das parcelas que ainda restem na forma estabelecida pela Administração Pública e consignadas em contrato. Aliás, com relação ao pagamento das parcelas do pré-contrato, apesar do autor afirmar o depósito da primeira (entrada), segunda e quarta parcelas, não recusadas e nem devolvidas pela Terracap, observa-se que a primeira e quarta parcelas foram recusadas, respectivamente, conforme fls. 149 e 59v. Quanto à segunda parcela, o autor não comprovou seu depósito, como se infere do documento de fl.58. Logo,

não há como validar o depósito de tais parcelas. Por fim, pretende o autor receber indenização por danos não patrimoniais que entende ter sofrido "decorrentes das ofensas injuriosas à sua honra e ao seu bom nome, que foram perpetradas pelos seus representantes no Correio Braziliense do dia 1.11.2007" (fl.13).

Entretanto, foge da competência *ratione materiae* deste juízo apreciar pedido de indenização por danos não patrimoniais, com base no art. 34 da Lei de Organização Judiciária. Trata-se de competência absoluta em razão da matéria, sem possibilidade de prorrogação, podendo ser alegada de ofício a qualquer tempo (caput do art.113 do CPC)

Diante do exposto, julgo em parte procedente a pretensão inicial para:

a) DECLARAR nulo o ato da Terracap que cancelou o pré-contrato firmado pelas partes em outubro de 2207, de um lado a COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP e do outro o promitente comprador CARLOS AUGUSTO DE CAMPOS VELHO (fls. 51/51v.) para a compra direta do imóvel localizado no SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTANICO, AVENIDA DO SOL, QUADRA 1, RUA 2, LOTE 49 (fl.51/51v.). E, com efeito, DECLARAR o direito do autor à aquisição do imóvel por via direta, desde que preenchidos os requisitos da Lei 9.262/96.

b) AUTORIZAR o pagamento das parcelas devidas para a aquisição do imóvel, em parcelas mensais atualizadas, sucessivas e sem quaisquer outros ônus adicionais, com o vencimento da primeira parcela devida, a partir de 30 dias do trânsito em julgado desta decisão.

Não conheço do pedido de condenação de indenização por danos não patrimoniais, por incompetência absoluta *ratione materiae*.

Ante a sucumbência expressiva experimentada pela ré, condeno-a no pagamento da verba honorária que fixo em R\$ 1.000,00 (um mil reais) em favor proveito do patrocínio do autor, nos termos do artigo 20, §4º, do Código de Processo Civil, bem como no pagamento das custas finais.
P.R.I.

Brasília - DF, sexta-feira, 12/03/2010 às 15h13.

Carlos
Juiz de Direito

D.

V.

Rodrigues