



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

Recomendação n° 20/2010-PROURB

Considerando que o Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 6º, incisos III e IV, prevê como direito básico do consumidor a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como **riscos** que apresentem”;

Considerando ainda, que o artigo 8º do Código de Defesa do Consumidor impõe ao fornecedor de produto e de serviço colocado no mercado de consumo a obrigação de fornecer as informações necessárias e adequadas a respeito do produto ou serviço colocado à venda;

Considerando que para que as informações sejam adequadas é necessário que tenham clareza, objetividade e sejam prestadas de forma didática e expressa;

Considerando que é essencial que o edital de licitação da TERRACAP, documento através do qual a instituição estabelece todas as condições da licitação e divulga todas as características dos lotes a serem vendidos, seja elaborado com clareza, seguindo as disposições contidas no Código de Defesa do Consumidor e alertando sobre eventuais ações judiciais que tramitem e digam respeito aos imóveis objeto dos editais de licitação desta empresa, haja visto que podem ter como consequência até a desconstituição do lote qualquer dúvida acerca das características do lote e sobre os direitos e limitações do futuro proprietário;

Considerando que, a despeito da TERRACAP constituir uma companhia imobiliária, trata-se de uma empresa pública que segundo seu estatuto tem por atribuição fomentar o desenvolvimento do Distrito Federal, cabendo-lhe o respeito aos princípios que regem a Administração Pública e à garantia constitucional do desenvolvimento sustentável;

Considerando que durante a atribuição de fomentar o desenvolvimento sustentável do Distrito Federal não é razoável que



disponibilize para licitação imóveis sobre os quais pendem ações judiciais o que pode ensejar violação ao princípio da segurança jurídica, em especial ao não informar tal situação no edital;

Considerando que dentre os princípios que regem a Licitação, qualquer que seja a sua modalidade, estão o da publicidade de seus atos e vinculação ao edital ou convite e o da probidade Administrativa (art.3º).

Considerando que é nulo o edital impreciso em sua discriminação ou omissos em pontos essenciais;

Considerando que os Editais que contém falhas ou que são inadequados ao interesse público, devem ser corrigidos, através de alteração de itens ou condições ou, até mesmo, elaboração de novo edital com respectiva republicação;

Considerando que as falhas apontadas no edital de licitação não só induzem a erro os participantes da licitação como podem estimular ultrajes ao ordenamento urbano e ensejar prejuízo ao patrimônio público e aos consumidores, na medida em que, caso sejam julgadas procedentes as ações judiciais, os empreendimentos serão inviabilizados;

Considerando que as normas sobre política urbana são de ordem pública e interesse social e regulam o uso da propriedade urbana **em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos**, bem como do **equilíbrio ambiental** (art. 1º da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade));

Considerando que o Tribunal de Justiça do Distrito Federal já expressou entendimento no sentido de que o fato de eventual e futuro embargo de venda procedida pela Terracap ao adquirente do lote, objeto de licitação pública em decorrência de identificação de problemas ambientais, tal como limitações legais e administrativas referentes à ordem urbanística, **não elide a obrigação desta Empresa Pública "em reparar os prejuízos ocasionados, sobretudo o moral, porquanto a responsabilidade recai exatamente na ausência de cautela em averiguar eventuais problemas dessa sorte, no princípio da boa-fé contratual, na propaganda difusamente veiculada em vários instrumentos de comunicação no sentido de que 'um imóvel da Terracap é a garantia de poder construir imediatamente, sem burocracias ou entraves jurídicos"** (20060111337254APC, Relator FLAVIO ROSTIROLA, 1ª Turma Cível, julgado em 26/08/2009, DJ 08/09/2009 p. 55);



Considerando que por se encontrar no exercício de atividade tipicamente pública, a responsabilidade da Terracap é objetiva, submetendo-se às disposições do artigo 37, § 6º, da Constituição Federal e artigo 43, do atual Código Civil;

Considerando que as relações contratuais devem ser sempre regidas pelos princípios da ética, da boa-fé e da lealdade, no qual se insere dentre outros, o dever de informação, também considerados deveres anexos pela moderna doutrina contratualista, aplicável aos contratos regidos pelo regime de direito administrativo;

Considerando que o fim da presente Recomendação é garantir a lisura do processo licitatório e, conseqüentemente, **proteger o tombamento** e garantir o direito difuso de eventuais adquirentes (consumidores);

Considerando que o objeto das licitações realizadas e as que estão por vir, não se encontra suficientemente claro, violando o disposto no artigo 40, inciso I, da Lei nº 8.666/93, eis que não está evidenciado no edital que parte dos lotes criados e vendidos ou a vender estão em área *non aedificandi* e *sub iudice*;e,

Considerando que o vício do objeto das licitações contamina o contrato a ser firmado com o licitante vencedor, pois conforme estabelecido no art. 54, §4º e art. 55, da Lei nº 8.666/93, os contratos devem estabelecer com clareza as condições para sua execução, bem como o objeto e seus elementos característicos, o que ,conseqüentemente, exige licitação com objeto claro sob pena de se ter prejudicados contrato e respectiva execução.

O **Ministério Público do Distrito Federal e Territórios**, por meio da Promotoria de Defesa da Ordem Urbanística RECOMENDA **ao Presidente da TERRACAP, Sr. Dalmo Alexandre Costa**, que, em observância às normas urbanísticas, ao Código de Defesa do Consumidor e ao princípio da publicidade, legalidade e boa fé, dentre outros, sob pena das sanções legais, **ao licitar todos os imóveis ofertados no DISTRITO FEDERAL:**

- informe nos editais a existência de litígios judiciais referentes à área em questão e às respectivas ações em trâmite (a exemplo do quadro a seguir com algumas das ações existentes até a presente data), bem como novas e futuras ações que vem a ser ajuizadas:



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

Região	Ação Judicial
Noroeste	Processos n° 2010.01.1.64372-5, Tribunal de Justiça do Distrito Federal -TJDF, Brasília
Noroeste	Processos n° 2010.01.1.055876-5, Tribunal de Justiça do Distrito Federal -TJDF, Brasília
Noroeste	Processo n° 41607-61.2010.4.01.3400, Tribunal Regional Federal da 1ª Região-TRF1, Seção Judiciária do Distrito Federal
Guará	Processo n° 2010.00.2.007279-2 ADI, Tribunal de Justiça do Distrito Federal -TJDF, Brasília

O Ministério Público do Distrito Federal e Territórios requisita, no prazo de 30 (trinta) dias, informações sobre o cumprimento ou não da presente Recomendação, com o envio do respectivo texto a ser incluído nos futuros editais.

Cabe ressaltar que o eventual descumprimento da presente Recomendação ensejará a adoção de medidas administrativas, cíveis e penais tendentes a responsabilizar todos os servidores públicos de algum modo relacionados com a questão.

Brasília-DF, 8 de outubro de 2010.

PAULO JOSÉ LEITE FARIAS
Promotor de Justiça

LUCIANA DE MEDEIROS COSTA
Promotora de Justiça