



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL

RECOMENDAÇÃO CONJUNTA PROURB-PRODEP Nº 02/2025

Ementa: Recomenda ao Presidente da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP a anulação dos atos até então praticados em relação ao imóvel descrito no item 1 do Edital nº 08/2025 – Imóveis e a sua posterior exclusão do certame licitatório.

O Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, por intermédio das Promotorias de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística (PROURB) e de Defesa do Patrimônio Público e Social (PRODEP), no uso das atribuições conferidas pelos arts. 127 c/c 129, incisos II, III, VI e IX, da Constituição Federal c/c os arts. 5º, inciso I, “h”; inciso II, “c” e “d”; 6º, VII, “b” e “d”, XIV, “f” e “g”; XIX, “a” e “b”; XX e 7º, inciso I, da Lei Complementar nº 75, de 20 de maio de 1993; arts. 2º; 11, inciso XV e § 3º; e 22, incisos II, XIV e XVI, da Resolução CSMPDFT nº 90, de 14 de setembro de 2009, e arts. 1º, 3º e 6º da Resolução CNMP nº 164, de 28 de março de 2017,

CONSIDERANDO a publicação, no DODF de 2 de junho de 2025, do Edital nº 08/2025 – Imóveis, de venda e concessão de imóveis pela TERRACAP, com data de realização em 18 de junho de 2025;

CONSIDERANDO que, no item 1 da relação de imóveis a serem licitados, consta imóvel de propriedade da CAESB, com a seguinte descrição:

BRASÍLIA						
ITEM IMÓVEL	ENDEREÇO DO IMÓVEL	ÁREA (m²) DO LOTE	ÁREA (m²) DE CONSTRUÇÃO (BÁSICA)	ÁREA (m²) DE CONSTRUÇÃO (MÁXIMA)	VALOR (R\$) (MÍNIMO E CAUÇÃO)	CONDIÇÕES DE PAGAMENTO
DESTINAÇÃO: 60168 - SEM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA.						
1 (855461-7)	MSPW/S RES. CATET. RA1 PARTE ADJACENTE * ■ BRASÍLIA (VIDE CAPÍTULO XIV)	8.358,09	N/A	N/A	11.310,00 67.860,00	CONCESSÃO MENSAL (VIDE CAPÍTULO XII)



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL

CONSIDERANDO que o imóvel supradescrito, registrado sob o número 3671 no cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, foi objeto de doação da TERRACAP ao Distrito Federal e, posteriormente, transferido para a Companhia de Águas e Esgotos de Brasília – CAESB, e está afetado a serviço público essencial (saneamento básico);

CONSIDERANDO que, nos termos do art. 5º, inciso IX da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, o referido lote é classificado como Inst EP (Institucional Equipamento Público), categoria destinada à implantação de atividades vinculadas às políticas públicas setoriais, compreendendo imóveis de propriedade do poder público destinados a abrigar, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários;

CONSIDERANDO, portanto, que é falsa a informação constante do Edital nº 08/2025 de que o imóvel não tem destinação específica;

CONSIDERANDO que, no item 110.3 do Edital nº 08/2025, consta previsão de rescisão da escritura pública de concessão de uso quando ocorrer a utilização do terreno com finalidade diversa do objeto da concessão;

CONSIDERANDO que o item 114 do Edital nº 08/2025 prevê a proibição do uso residencial para os imóveis objeto de concessão de uso, havendo, inclusive, previsão de rescisão unilateral do contrato de concessão e aplicação de penalidades na hipótese de descumprimento dessa cláusula;

CONSIDERANDO o comunicado expedido pela Comissão Permanente de Licitação de Venda de Imóveis, publicado como errata do Edital nº 08/2025 – Imóveis, em 05 de junho de 2025, o qual acrescentou ao edital o item 114.1, informando que *“o imóvel descrito no Item de nº 01 possui edificação em alvenaria com características residenciais e é de propriedade da CAESB, excetuando-se da regra estatuída no tópico 114”*;

CONSIDERANDO que, com tal conduta, a TERRACAP está contribuindo para o desvirtuamento do uso do imóvel, em flagrante violação ao princípio da legalidade e da



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL

moralidade, que regem a Administração Pública Direta e Indireta;

CONSIDERANDO, ainda, que a concessão de uso prevista no edital abrange apenas parte do lote (item 135 – ... *A área desse imóvel que se pretende licitar corresponde a um total de 8.358,09 m² da matrícula nº 3671, cuja área total é de 21.060,79 m²*), o que, na prática, equivale ao desdobro do imóvel;

CONSIDERANDO que a Lei Complementar nº 1.027/2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal, estabelece, em seu art. 69, inciso I, que o desdobro é admitido apenas mediante alteração de lote integrante de parcelamento registrado em cartório, observada a legislação de uso e ocupação do solo, sendo caracterizado pela subdivisão de lote originário, desde que não implique alterações no sistema viário e nas áreas públicas, o que não aconteceu no caso do lote descrito no item 1 do Edital nº 08/2025;

CONSIDERANDO que o art. 70 da referida Lei Complementar prevê que o requerimento para alteração de lote (desdobro, remembramento e reversão do desdobro e desmembramento), em quaisquer das modalidades previstas, deve ser formalizado pelo proprietário ou por seu representante legalmente constituído, acompanhado da certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, o que não aconteceu no caso do lote descrito no item 1 do Edital nº 08/2025;

CONSIDERANDO que o art. 71, § 2º da mesma Lei estabelece que compete ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal a análise e aprovação, por ato próprio, de todas as modalidades de alteração de lote previstas, observadas as disposições legais e regulamentares, sendo que eventuais ônus e restrições da matrícula original devem ser transportados para as matrículas resultantes do desdobro ou remembramento;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL

CONSIDERANDO que o art. 78 da mencionada Lei Complementar prevê que os lotes resultantes do desdobro devem atender, no mínimo, aos seguintes requisitos: *I – ter ao menos uma testada voltada para via pública implantada ou prevista em projeto urbanístico registrado; II – ter área mínima de 125,00 metros quadrados e testada frontal mínima de 5,00 metros; III – manter os mesmos parâmetros de uso e ocupação do lote original, salvo o previsto no art. 81; IV – a somatória das áreas corresponder exatamente à área do lote original registrada em cartório, conforme projeto urbanístico do parcelamento;*

CONSIDERANDO a celebração do Convênio nº 164/2023 entre a TERRACAP e a CAESB para realização de vendas ou concessão, de forma exclusiva pela TERRACAP, em licitação pública, de imóveis de propriedade da CAESB;

CONSIDERANDO que, na cláusula terceira, parágrafo primeiro do convênio nº 164/2023, consta que a CAESB deverá entregar à TERRACAP, após a execução do plano de trabalho elaborado pela TERRACAP para cada lote, os imóveis objetos do convênio livres e desembaraçados e em condições de serem postos à venda ou concessão em licitação pública;

CONSIDERANDO que, na cláusula quarta, parágrafo segundo do referido convênio, consta que a TERRACAP promoverá os acertamentos urbanísticos e fundiários nos imóveis relacionados pela CAESB, tais como remembramentos, desmembramentos e desdobros, a fim de ajustar os lotes para possibilitar a oferta em licitação dos terrenos para comercialização ou concessão;

CONSIDERANDO ainda que, na cláusula oitava, estabelece-se que a CAESB outorgará à TERRACAP, caso seja necessário, de acordo com o plano de trabalho de cada imóvel, instrumento público de mandato conferindo-lhe poderes para promover os ajustes urbanísticos nos imóveis, para assinar, rerratificar e aditar escrituras, cancelar prenotação, dar baixa em hipoteca, dar quitação, ajuizar e desistir de ações judiciais, entre outras que mostrarem necessárias a venda ou concessão dos imóveis;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL

CONSIDERANDO que, no Ofício nº 72/2025 – CAESB/PR, foi remetida à TERRACAP uma listagem de imóveis de propriedade da CAESB para realização de vendas ou concessão, com orientação expressa de que eles necessitavam, antes, ter sua destinação alterada;

CONSIDERANDO que o imóvel denominado Reservatório Catetinho corresponde ao item 7 do referido ofício e que, em relação a tal item, consta manifestação expressa da CAESB no sentido de que a TERRACAP proceda ao *“estudo de reparcelamento da área para criação de parque e novas unidades imobiliárias com a alteração da destinação”*, bem como à *“análise técnica quanto à definição da melhor estratégia para sua alienação ou concessão”*;

CONSIDERANDO ainda que, no mesmo ofício, a CAESB solicita à TERRACAP providências e acompanhamento quanto às ações mencionadas, promovendo os acertamentos urbanísticos e fundiários necessários para possibilitar a oferta dos terrenos em licitação para fins de comercialização ou concessão, bem como para viabilizar eventual permuta dos imóveis, o que, contudo, não ocorreu no caso do imóvel destinado ao Reservatório do Catetinho;

CONSIDERANDO que, no dia 18 de junho de 2025, ocorreu reunião da Comissão Permanente de Licitação de Venda de Imóveis, destinada ao recebimento, leitura e transcrição das propostas nos sistemas da empresa, com a consequente classificação das propostas relativas aos imóveis constantes no Edital nº 08/2025 – Imóveis;

CONSIDERANDO que, no dia 24 de junho de 2025, foi publicado no DODF o aviso de classificação preliminar e de abertura de prazo para interposição de recurso e entrega da documentação referente ao Edital nº 08/2025 – Imóveis, no qual consta que Kilze Beatriz Montes Silva, esposa do deputado distrital e atual Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal Wellington Luiz de Souza Silva, foi a vencedora da proposta para o Item 1, na modalidade Concessão Mensal;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL

CONSIDERANDO que, no dia 18 de julho de 2025, foi publicado no DODF o aviso de homologação e convocação complementar da licitação referente ao Edital nº 08/2025 – Imóveis, informando que os **itens 01, 02, 11, 19, 23, 69, 89, 95, 110 e 112** permanecerão sobrestados, de ofício, por 60 (sessenta) dias, até 12/09/2025, conforme previsto no tópico 42, para complementação da documentação exigida no Capítulo V;

CONSIDERANDO que a arrematante Kilze Beatriz Montes Silva é Diretora de Negócios, Ciência, Tecnologia e Inovação da BIOTIC S/A, empresa subsidiária integral da TERRACAP, empresa responsável por licitar o imóvel;

CONSIDERANDO que o art. 31 da Lei nº 13.303/2016 prevê que as licitações realizadas e os contratos celebrados por empresas públicas e sociedades de economia mista destinam-se a assegurar a seleção da proposta mais vantajosa, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto, e a evitar operações em que se caracterize sobrepreço ou superfaturamento, devendo observar os princípios da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da eficiência, da probidade administrativa, da economicidade, do desenvolvimento nacional sustentável, da vinculação ao instrumento convocatório, da obtenção de competitividade e do julgamento objetivo;

CONSIDERANDO que o art. 38, parágrafo único, inciso I da Lei nº 13.303/2016, veda a contratação, como pessoa física, do próprio empregado ou dirigente, bem como sua participação em procedimentos licitatórios na condição de licitante;

CONSIDERANDO que a Resolução nº 273/2023 da TERRACAP, que dispõe sobre o Regulamento Interno de Licitações e Contratações da Companhia, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 13.303/2016, estabelece, na Seção III, os impedimentos para participação em licitações e contratações;

CONSIDERANDO que a BIOTIC S/A, na qualidade de subsidiária integral, é uma sociedade anônima (companhia) cuja totalidade das ações pertence à TERRACAP, razão pela



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL

qual se aplicam, por analogia, os regramentos da empresa controladora;

CONSIDERANDO, ainda, que tal vínculo societário impõe a observância das mesmas regras de impedimento e controle previstas para a TERRACAP;

CONSIDERANDO, por fim, que o art. 28, parágrafo único, inciso I da Resolução nº 273/2023, prevê o impedimento de participação em licitações e contratações com a TERRACAP, direta ou indiretamente, de pessoa natural que seja empregada ou dirigente da Companhia, o que se aplica à arrematante Kilze Beatriz Montes Silva;

CONSIDERANDO o teor da Súmula nº 473 do STF, a qual dispõe que *“a administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial”*;

CONSIDERANDO que, no julgamento do Tema 138 (RE 594.296), o STF consolidou o entendimento de que, nas hipóteses de revogação e anulação dos atos administrativos, se de tais atos já tiverem decorrido efeitos concretos, seu desfazimento deve ser precedido de regular processo administrativo, oportunizando ao interessado o contraditório e a ampla defesa,

RESOLVE RECOMENDAR

ao Presidente da Companhia Imobiliária de Brasília-TERRACAP, o senhor Izidio Santos Junior, que:

- 1) suspenda imediatamente o processo de licitação do bem descrito no item 1 do Edital nº 08/2025 – Imóveis (“parte adjacente do Reservatório Catetinho”), publicado no DODF de 02 de junho de 2025;



**MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO PATRIMÔNIO PÚBLICO E SOCIAL**

2) intime a arrematante Kilze Beatriz Montes Silva para que tome conhecimento da suspensão e se manifeste; e, por fim,

3) anule os atos até então praticados em relação ao imóvel descrito no item 1 do Edital nº 08/2025 – Imóveis e o exclua do certame licitatório.

O Ministério Público requisita, ainda, com fundamento nos artigos 127 e 129, inciso VI, da Constituição Federal e no artigo 8º, inciso II, da Lei Complementar nº 75/93, no prazo de até 5 (cinco) dias, o fornecimento de informações sobre as medidas adotadas em relação à presente Recomendação.

Esta Recomendação constitui instrumento hábil a comunicar ao seu destinatário o conteúdo nela versado, em especial para que tome conhecimento das ilegalidades apontadas e tome as providências cabíveis, e não esgota a atuação do Ministério Público e dos demais entes públicos, com responsabilidade e competência sobre a matéria.

Brasília-DF, data da assinatura eletrônica.

Laís Cerqueira Silva Figueira
Promotora de Justiça
PROURB

Alexandre Sales de Paula e Sousa
Promotor de Justiça
PRODEP

Sérgio Bruno Cabral Fernandes
Promotor de Justiça
PRODEP



Documento juntado por LAÍS CERQUEIRA SILVA FIGUEIRA, PROMOTOR DE JUSTIÇA em 12/08/2025, às 15:52.