



TJDFT

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

VMADUFD

Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do DF

Número do processo: 0705778-73.2026.8.07.0018

Classe judicial: AÇÃO CIVIL PÚBLICA (65)

AUTOR: ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DE VICENTE PIRES E REGIAO

REU: COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP

SENTENÇA

Trata-se de ação civil pública auxiliada pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DE VICENTE PIRES E REGIÃO – AMOVIPE em desfavor da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP, por meio da qual impugnou a metodologia de precificação aplicada no Edital de Venda Direta n.º 03 aos/2026, referente a imóveis residenciais do Trecho 2 da URB 26/19, situado no Setor Habitacional Vicente Pires. Sustentou, em síntese, que os valores cobrados pela exigência registrada ficaram elevados de 112,07% entre 2017 e 2026, superior ao IPCA acumulado no período, apontando inconsistências metodológicas no Laudo de Avaliação n.º 52/2026, ausência de motivação adequada para a precificação, incompatibilidade entre os valores praticados nos trechos diferentes de Vicente Pires e violação ao Plano de Trabalho firmado em agosto de 2009 entre a União, o Distrito Federal e a TERRACAP. Alegou ofensa aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade, motivação, boa fé objetiva e aplicação ao enriquecimento sem causa. Requereu tutela de urgência para suspensão da publicação de novos editais e das reuniões de contratos decorrentes do Edital n.º 03/2026, bem como a apresentação da memória de design utilizada pela requerida. No mérito, postulou a declaração de ilegalidade da metodologia de precificação obrigatória, a revisão judicial do valor do metro quadrado mediante perícia técnica e a restituição dos valores eventualmente pagos a maior pelos adquirentes, ou, subsidiariamente, a

documentação da exigência ao pagamento de indenização correspondente ao alegado enriquecimento indevido. O valor da causa foi fixado em R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Adveio decisão que indeferiu o pedido de tutela provisória de urgência por ausência das premissas do art. 300 do CPC, entendimento posteriormente mantido quando apreciado pedido de reconsideração (IDs 273947578 e 274241354).

A TERRACAP apresentou **contestação** sob ID 276035374, na qual suscitou as preliminares de litispendência com a Ação Civil Pública n.º 0704708-21.2026.8.07.0018, impugnação à gratuidade de justiça, ilegitimidade ativa e ausência de representatividade adequada da associação autora, além de alegado abuso do direito de ação coletiva. No mérito, sustentou a legalidade do Edital n.º 03/2026, da metodologia de avaliação adotada e dos critérios empregados na regularização fundiária do Trecho 2 de Vicente Pires, defendendo a observância das normas técnicas da ABNT, da Lei Federal n.º 13.465/2017, da Lei Complementar Distrital n.º 986/2021 e do regulamento distrital aplicável. Argumentou que os valores foram apurados através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e que os descontos relacionados à infraestrutura e à valorização decorrente das obras dos particulares foram regularmente considerados, exigindo a improcedência integral dos pedidos.

A AMOVIPE apresentou **réplica**, na qual refutou as preliminares e impugnou os fundamentos desenvolvidos na contestação, reiterando os pedidos formulados na petição inicial (ID 278212467).

A AMOVIPE apresentou petição de fato superveniente, informando a publicação do Edital n.º 04/2026 referente a imóveis de uso conjunto do mesmo Trecho 2, sustentando que o ato revelaria inconsistências adicionais na metodologia de precificação empregada pela TERRACAP. Alegou aplicação indevida a imóveis mistos dos mesmos parâmetros usados para imóveis proprietários, existência de instrumento avaliatório não divulgado, divisão de taxas de juros e protocolização de representação perante o Tribunal de Contas do Distrito Federal questionando os critérios empregados na regularização fundiária, renovando o pedido de tutela de urgência e postulando sua extensão aos contratos decorrentes do Edital n.º 04/2026 (ID 278522564).

A AMOVIPE apresentou nova petição de fato superveniente, noticiando a revogação do Edital n.º 04/2026 pela própria TERRACAP, sustentando que a medida demonstraria a necessidade de revisão da metodologia também aplicada no Edital n.º 03/2026 e reforçaria a probabilidade do direito e o perigo de dano para fins de concessão da tutela de urgência (ID 279272239).

A TERRACAP manifestou-se sobre os factos supervenientes, defendendo que os Editais n.º 03/2026 e n.º 04/2026 possuem objetos distintos, por envolverem imóveis residenciais e imóveis de uso conjunto, respectivamente. Sustentou que a revogação do Edital n.º 04/2026 decorreu exclusivamente da necessidade de revisão dos critérios de elegibilidade de parte dos imóveis oferecidos, sem qualquer repercussão sobre a metodologia de precificação aplicada no Edital n.º 03/2026. Reafirmou a regularidade técnica dos laudos modificados pela companhia, a adesão elevada dos moradores ao programa de regularização e a inexistência de fundamento para nova concessão de tutela de urgência (ID 280996928).

Adveio despacho técnico da Gerência de Pesquisa e Avaliação da TERRACAP, esclarecendo que os trabalhos avaliativos que subsidiaram o Edital n.º 04/2026 observaram as normas ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, foram elaborados através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e consideraram o destino urbanístico, o potencial construtivo, a localização e as condições de mercado de cada imóvel. Sustentou ainda que os descontos

relativos à valorização e à infraestrutura foram calculados com base em vistorias técnicas e critérios uniformes aplicáveis à totalidade dos imóveis da unidade de regularização, defendendo a inexistência de vício metodológico (ID 280996929).

Em outro despacho da Gerência de Venda Direta da TERRACAP, esclarecendo que o Edital n.º 04/2026 foi revogado em razão da necessidade de reavaliação de critérios de elegibilidade de imóveis de uso misto e que tal circunstância não repercute na validade do Edital n.º 03/2026. Informamos ainda que a diferença de valores entre imóveis residenciais e mistos decorre de fatores objetivos de mercado e que o regulamento interno permite a aquisição de imóveis formalmente classificados como mistos nas mesmas condições dos imóveis residenciais quando demonstrado o uso exclusivamente habitacional da unidade (ID 280996930).

Sobreveio decisão interlocutória que rejeitou as preliminares de impugnação à gratuidade de justiça, litispendência, ilegitimidade ativa e ausência de representatividade adequada. Determinou que a análise da alegação de assédio processual coletivo e litigância de má-fé foi realizada apenas na sentença, recebeu os fatos supervenientes apresentados pela autora, postergou a apreciação do pedido renovado de tutela de urgência para momento posterior à manifestação ministerial, fixou os pontos controvertidos da demanda, determinou a concepção de provas pelas partes e intenção de que a TERRACAP se manifestasse especificamente sobre o Plano de Trabalho firmado em agosto de 2009 (ID 281188862).

Instado, o Ministério Público apresentou parecer sustentando a incompetência absoluta da Vara da Fazenda Pública para processamento da demanda, por entender que a controvérsia versa sobre regularização fundiária e ocupação do solo urbano, bem como opinou pela extinção do processo sem resolução do mérito diante da alegada litispendência com a Ação Civil Pública n.º 0704708-21.2026.8.07.0018 (ID 283252684).

A AMOVIPE manifestou-se sobre o parecer ministerial, defendendo a inexistência de litispendência e sustentando que ambas as demandas possuem causas de pedido, pedidos e estruturas processuais distintas. Argumentou ainda que a presente controvérsia possui natureza financeira e administrativa relacionada à metodologia de precificação empregada pela TERRACAP, exigindo o regular cumprimento do feito e a apreciação do pedido renovado de tutela de urgência (ID 283413096).

Adveio decisão que reconheceu a incompetência absoluta da 1ª Vara da Fazenda Pública para julgar e julgar a demanda, por reputação que a controvérsia envolve regularização fundiária, meio ambiente urbano e ocupação do solo, determinando a remessa dos autos à Vara do Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal (ID 284773392).

Recebidos os autos por essa justiça especializada, a AMOVIPE requereu o regular tramitamento da demanda, reiterando a inexistência de litispendência com a Ação Civil Pública n.º 0704708-21.2026.8.07.0018, postulando o aproveitamento da decisão saneadora anteriormente proferida e a continuidade da instrução probatória, inclusive com a produção do pericial já admitido (ID 284901119).

A TERRACAP apresentou manifestação acerca do Plano de Trabalho firmado em agosto de 2009, sustentando não ter sido signatária do referido instrumento, defendendo que o valor histórico nele indicado decorreu de avaliação realizada em contexto normativo e dominial superado, sem eficácia vinculante atual sobre a precificação aplicada no Edital n.º 03/2026. Requereu ainda a adoção, neste processo, do mesmo encaminhamento processual previsto na Ação Civil Pública n.º 0704708-21.2026.8.07.0018, com dispensa da produção de prova pericial e julgamento antecipado do mérito (ID 285381806).

Adveio decisão que recebeu a competência para processamento da demanda, ratificou todos os atos decisórios anteriormente praticados, apresentou a conexão entre este processo e a Ação Civil Pública n.º 0704708-21.2026.8.07.0018, determinou a reunião dos feitos para julgamento conjunto, declarou prejudicados os embargos de declaração opostas pela TERRACAP em razão da perda superveniente do objeto e determinou o apensamento da presente ação ao processo com tramitação mais avançado (ID 286452719).

O Ministério Público apresentou parecer final nos autos apensos, defendendo a ilegitimidade passiva do Distrito Federal, o julgamento conjunto das demandas, a avaliação de eventual litigância de má-fé do autor e, sem mérito, a improcedência dos pedidos formulados. Sustentou a legalidade da metodologia de precificação adotada pela TERRACAP, a regularidade do Laudo n.º 52/2026, a compatibilidade dos critérios utilizados com a legislação federal e distrital aplicável à REURB-E e a inexistência de irregularidade apta a especificação a suspensão ou invalidação do Edital n.º 03/2026 (ID 291992630 do processo n.º 0704708-21.2026.8.07.0018).

Sobreveio despacho determinando, em razão da conexão reconhecida entre as demandas e do parecer ministerial apresentado nos autos apensos, o encaminhamento conjunto dos processos para prolação de sentença (ID 292295048).

É o relatório. DECIDO.

As questões preliminares já foram apreciadas nas decisões interlocutórias anteriormente proferidas, inclusive aquelas relacionadas à gratuidade de justiça, litispendência, legitimidade ativa e conexão processual, que ratificam, passando ao exame do mérito.

A controvérsia instaurada nos autos reside na legalidade da metodologia de precificação utilizada pela TERRACAP na elaboração do Edital de Venda Direta n.º 03/2026, referente à regularização fundiária do Trecho 2 da URB 26/19 do Setor Habitacional Vicente Pires.

A autora sustenta, em síntese, que os valores cobrados seriam incompatíveis com as avaliações pretéritas realizadas pela própria TERRACAP, apresentando evolução superior ao IPCA acumulado no período e decorreram de metodologia aplicada ou insuficientemente demonstrada.

Entretanto, o acervo probatório produzido não autoriza o recebimento dessa tese.

Inicialmente, observa-se que a utilização do valor de mercado como parâmetro para alienação de imóveis inseridos no procedimento de REURB-E possui expresso amparo legal.

A Lei Federal nº 13.465/2017 estabelece que, na regularização fundiária urbana de interesse específico incidente sobre bem público, a aquisição de direitos reais pelo ocupante fica condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada.

No mesmo sentido, o art. 27 da Lei Complementar Distrital n.º 986/2021 determina que a alienação por venda direta seja precedida de avaliação com base nas disposições vigentes no mercado imobiliário e nas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Portanto, ao contrário do sustentado pela demandante, inexistente determinação legal para que a precificação seja limitada ao valor praticado historicamente em avaliações pretéritas ou simplesmente atualizado pelo índice oficial de inflação.

O que a legislação exige é a aferição contemporânea do valor do mercado imobiliário.

Os autos demonstram que a TERRACAP promoveu avaliação específica para o Edital n.º 03/2026 mediante elaboração do Laudo de Avaliação n.º 52/2026.

Referido laudo foi produzido por corpo técnico especializado e utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, metodologia expressamente prevista nas normas ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2.

As declarações técnicas do GEPEA e do GEVED confirmam que os valores foram obtidos através de análise de dados de mercado, imóveis comparáveis, tratamento estatístico das amostras e aplicação dos procedimentos técnicos habitualmente empregados em avaliações imobiliárias.

Também restou demonstrado que os descontos referentes à infraestrutura implantada por particulares e à valorização decorrente das benfeitorias foram considerados e expressamente quantificados no processo administrativo.

A metodologia utilizada encontra-se descrita nos documentos técnicos juntados aos autos.

Não se verifica, portanto, ausência de motivação administrativa.

Ao contrário, os documentos acostados ao processo descrevem os critérios utilizados, os métodos estatísticos usados, os fatores considerados e os cálculos que direcionaram aos valores posteriormente incorporados ao edital.

Importa destacar que o autor não produziu prova técnica apta a informar o conteúdo do Laudo n.º 52/2026 da TERRACAP.

Embora tenha apontado alegadas contradições, não apresentou parecer técnico de engenharia de projetos, estudo especializado, laudo contraditório ou elemento científico capaz de demonstrar erro metodológico, vício estatístico ou descumprimento das normas técnicas invocadas.

A insurgência limita-se, essencialmente, à discordância quanto aos resultados dos concursos.

Contudo, a simples discordância sobre o valor apurado não autoriza o Poder Judiciário a substituir a atividade técnica desempenhada pela Administração, sobretudo quando inexistente demonstração concreta de ilegalidade.

Também não prospera a tese fundada no denominado Plano de Trabalho firmado em 2009.

Documentos posteriormente apresentados pela TERRACAP demonstram que a companhia não figurou como signatária desse instrumento.

Além disso, o documento foi elaborado em contexto dominial, normativo e institucional ministrado distintamente do atual, anterior à superveniência da Lei Federal n.º 13.465/2017, da legislação distrital posterior e dos instrumentos jurídicos que disciplinaram a regularização fundiária de Vicente Pires.

Não se extrai do referido plano qualquer cláusula apta a gerar vinculação permanente dos valores indicados há quase duas décadas.

Dessa forma, o Plano de Trabalho de 2009 (ID 278212467 – p. 9) não possui eficácia vinculante atual sobre a precificação aplicada no Edital n.º 03/2026.

Consequentemente, inexistente fundamento para declaração de ilegalidade da metodologia de precificação, revisão judicial dos valores praticados, restituição de quantias eventualmente pagas ou declarações indenizatórias.

Do abuso do direito de ação coletiva e do assédio processual

O conjunto probatório produzido nos autos evidencia que a associação autora vem promovendo ações judiciais sucessivas específicas à impugnação do mesmo procedimento de regularização fundiária desenvolvido pela TERRACAP no Setor Habitacional Vicente Pires, dentre elas os processos n.º 1101291-40.2023.4.01.3400, 0700592-06.2025.8.07.0018, 0717301-53.2024.8.07.0018, 0710244-47.2025.8.07.0018, 0703147-59.2026.8.07.0018, 0704282-09.2026.8.07.0018, 0704602-59.2026.8.07.0018, 0704708-21.2026.8.07.0018 e presente demanda.

Verifica-se que parte significativa dessas ações possui o mesmo núcleo material de controvérsia, consistente na busca pela paralisação ou revisão dos atos de regularização fundiária implementados pela TERRACAP, variando-se apenas os fundamentos jurídicos utilizados para sustentar a pretensão nutrida convergente.

A sucessiva propositura de ações coletivas voltadas à paralisação do mesmo procedimento administrativo, mediante fracionamento de fundamentos jurídicos e renovação de pedidos vantajosos coincidentes, caracteriza exercício abusivo do direito de ação coletiva e revela quadro compatível com assédio processual coletivo.

O processo coletivo constitui instrumento de tutela de direitos metaindividuais e não pode ser utilizado como mecanismo permanente de ressurgência contra a mesma política pública por meio de sucessivas reformulações argumentativas destinadas a rediscutir matéria já submetida ao controle jurisdicional.

Contudo, apesar do reconhecimento do caráter abusivo da conduta processual, não se verifica, com o grau de certeza necessário para aplicação das deliberações previstas nos arts. 79 a 81 do Código de Processo Civil, a ocorrência de qualquer das hipóteses tipificadas no art. 80 do referido diploma legal, inexistindo demonstração suficiente de alteração deliberada da verdade dos factos, dolo processual específico ou utilização do processo para objectivo manifestamente ilícito.

Por essa razão, em face da situação duvidosa, deixo de aplicar, neste momento, as sanções por litigância de má-fé.

Fica consignado, entretanto, que a reiteração futura de demandas fundadas no mesmo material central já submetido à apreciação jurisdicional poderá caracterizar provocação de incidentes manifestamente infundados e utilização abusiva da jurisdição, circunstância apta, em tese, a aplicação das sanções previstas nos arts. 79, 80 e 81 do Código de Processo Civil.

II - Da litigância de má-fé

Não estão definidas as hipóteses previstas no art. 80 do Código de Processo Civil.

A improcedência dos pedidos ou mesmo a multiplicidade de exigências não constituintes, por si só, fundamento suficiente para publicações por litigância de má-fé.

Não há prova de alteração deliberada da verdade dos fatos, produção fraudulenta de prova, utilização do processo para objetivo ilícito ou qualquer das condutas tipificadas pelo referido dispositivo legal.

Por essa razão, rejeito o pedido de instruções do autor por litigância de má-fé.

Em face do exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos formulados pela **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DE VICENTE PIRES E REGIÃO – AMOVIPE** em desfavor da **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP**, resolvendo o mérito na forma do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Nos termos do art. 18 da Lei n.º 7.347/1985, decreto de condenar a associação autora ao pagamento de custos processuais, despesas processuais e honorários advocatícios, ausentes por litigância de má-fé.

Traslade-se cópia desta sentença para os autos n.º 0704708-21.2026.8.07.0018.

Brasília, 28 de setembro de 2026 13:38:48.

CARLOS FREDERICO MAROJA DE MEDEIROS

Juiz de Direito

Assinado eletronicamente por:

CARLOS FREDERICO MAROJA DE MEDEIROS 28/09/2026 14:34:58

<https://pje-consultapublica.tjdft.jus.br/documento?>

x=26092814345830800000264851331

ID do documento: 292492549



26092814345830800000264851331