

**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: 0704031-88.2026.8.07.0018

Classe judicial: AÇÃO POPULAR (66)

AUTOR: RAYSSA LEITE DE CASTRO TOMAZ DA SILVA, REGINALDO VERAS COELHO, LEILA GOMES DE BARROS REGO, EDUARDO DUTRA BRANDAO CAVALCANTI

REU: BRB BANCO DE BRASILIA SA, IBANEIS ROCHA BARROS JUNIOR, DISTRITO FEDERAL, COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA TERRACAP

SENTENÇA

Trata-se de ação popular ambiental ajuizada por RAYSSA LEITE DE CASTRO TOMAZ DA SILVA, REGINALDO VERAS COELHO, LEILA GOMES DE BARROS RÊGO e EDUARDO DUTRA BRANDÃO CAVALCANTI em desfavor do DISTRITO FEDERAL, BRB – BANCO DE BRASÍLIA S.A. e IBANEIS ROCHA BARROS JUNIOR, posteriormente integrada pela COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP, visando à declaração de nulidade da inclusão da Gleba A da Serrinha do Paranoá, matrícula n.º 125.888 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, no Anexo Único da Lei Distrital n.º 7.845/2026, bem como à suspensão e invalidação de atos de desafetação, alienação, transferência, oneração, integralização de capital, constituição de garantias e demais formas de disposição patrimonial relacionadas ao imóvel. Sustentaram os demandantes que a área possui elevada relevância ecológica e hídrica, por estar inserida simultaneamente na Área de Proteção Ambiental do Lago Paranoá e na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central, abrigando nascentes e bacias hidrográficas essenciais à recarga do Lago Paranoá. Pleitearam tutela de urgência, a declaração incidental de incompatibilidade constitucional da norma impugnada em relação à Gleba A, a nulidade dos atos praticados com fundamento na Lei Distrital n.º 7.845/2026, a responsabilização dos réus por eventuais danos ambientais e patrimoniais e a preservação do regime jurídico-ambiental da área.

Sobreveio decisão que deferiu parcialmente a tutela de urgência para proibir atos de alienação, oneração ou oferta da Gleba A da Serrinha do Paranoá, sob pena de multa, além de determinar a preservação dos aspectos naturais da área e a inclusão da TERRACAP no polo passivo da demanda.

O DISTRITO FEDERAL apresentou contestação (ID 272905493), arguindo preliminar de inadequação da via eleita ao fundamento de que a ação popular estaria sendo utilizada como sucedâneo de ação direta de inconstitucionalidade. No mérito, sustentou que a Gleba A não constitui espaço territorial integralmente protegido, por se encontrar inserida em Áreas de Proteção Ambiental de uso sustentável e classificada como Zona Urbana de Ocupação Controlada I pelo PDOT. Defendeu inexistir nexo causal entre a Lei Distrital n.º 7.845/2026 e qualquer dano ambiental, porquanto a norma não teria alterado o regime ambiental da área, nem autorizado intervenções físicas, supressão vegetal ou parcelamento do solo. Invocou decisão proferida na Suspensão de Segurança Cível n.º 0711757-70.2026.8.07.0000 e sustentou que eventual destinação econômica controlada seria mais adequada à preservação ambiental do que a manutenção da área sujeita a ocupações irregulares. Juntou recortes jornalísticos e a Informação Técnica n.º 142/2026 da GEURB (IDs 272915845, 272915846 e 272915847).

O BRB – BANCO DE BRASÍLIA S.A. apresentou contestação (ID 273028776), suscitando inadequação da via eleita, ausência de interesse processual por inexistência de ato concreto lesivo e ilegitimidade passiva. Sustentou que não praticou qualquer intervenção material sobre a Gleba A e que a controvérsia estaria fundada em hipóteses futuras e eventuais. No mérito, defendeu que a Lei Distrital n.º 7.845/2026 não alterou o regime jurídico-ambiental da área, tampouco autorizou intervenções físicas, licenciamento ou exploração econômica imediata do imóvel. Alegou inexistência de nexo causal entre a norma e o alegado dano ambiental e sustentou inexistir retrocesso ambiental, por permanecerem vigentes todas as limitações ambientais e urbanísticas incidentes sobre o imóvel.

A COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP ofertou contestação (ID 276056450), arguindo preliminares de perda superveniente do interesse processual, inadequação da via eleita e ilegitimidade passiva. Sustentou que a edição da Lei Distrital n.º 7.893/2026 retirou a Gleba A do Anexo Único da Lei Distrital n.º 7.845/2026, ocasionando a perda do objeto da demanda. Alegou não ter participado da elaboração da norma impugnada e defendeu inexistir alteração do regime urbanístico ou ambiental da área. Asseverou que qualquer atividade futura dependeria de prévio licenciamento ambiental. Juntou a Lei Distrital n.º 7.893/2026, matrícula do imóvel, documentos fundiários, mapas, memorial descritivo, despacho administrativo e croqui de zoneamento (IDs 276056455, 276056456, 276056457, 276056458, 276056460, 276056461 e 276056463).

IBANEIS ROCHA BARROS JUNIOR não apresentou contestação. Os autores

requereram a certificação da ausência de defesa e o reconhecimento de sua revelia, sustentando que o requerido foi regularmente citado e permaneceu inerte, postulando a incidência dos efeitos processuais previstos nos arts. 344 e seguintes do Código de Processo Civil (ID 276410080).

Em réplica à contestação da TERRACAP (ID 276410070), os autores impugnaram as preliminares suscitadas, defendendo que a exclusão da Gleba A promovida pela Lei Distrital n.º 7.893/2026 não extinguiu integralmente o objeto da ação, por subsistirem pedidos relacionados à nulidade de atos eventualmente praticados durante a vigência da Lei Distrital n.º 7.845/2026, à apuração de efeitos jurídicos remanescentes e à responsabilização por danos ambientais e patrimoniais. Sustentaram que a ação popular não objetiva controle abstrato de constitucionalidade e defenderam a legitimidade passiva da TERRACAP em razão de sua condição de proprietária registral do imóvel. Impugnaram ainda os documentos apresentados pela empresa pública e reiteraram os pedidos formulados na petição inicial.

Em réplica à contestação do BRB (ID 276410072), os demandantes refutaram as preliminares de inadequação da via eleita, ausência de interesse processual e ilegitimidade passiva. Defenderam a permanência do banco no polo passivo por ser destinatário institucional das medidas patrimoniais previstas na Lei Distrital n.º 7.845/2026. Sustentaram que a submissão da Gleba A ao regime de desafetação e disposição patrimonial configura risco jurídico-ambiental suficiente para legitimar a tutela preventiva buscada. Requereram ainda a exibição de documentos internos relacionados à capitalização da instituição financeira e aos atos eventualmente praticados envolvendo a Gleba A.

Em réplica à contestação do DISTRITO FEDERAL (ID 276410079), os autores reiteraram a adequação da ação popular para o controle concreto dos efeitos da Lei Distrital n.º 7.845/2026 sobre a Gleba A. Defenderam a relevância ambiental da área, a existência de nexo causal entre a desafetação e o risco ambiental apontado e a inaplicabilidade definitiva da decisão proferida na Suspensão de Segurança Cível n.º 0711757-70.2026.8.07.0000. Impugnaram os documentos juntados pelo ente distrital e sustentaram que a exclusão da Gleba A pela Lei Distrital n.º 7.893/2026 produz, quando muito, perda parcial do objeto.

Os autores apresentaram especificação de provas requerendo produção de perícia ambiental, inspeção judicial, expedição de ofícios ao IBRAM, ao IBAMA e à Secretaria de Meio Ambiente, além de prova testemunhal voltada à apuração da relevância ecológica da Gleba A e dos atos relacionados à edição e execução da Lei Distrital n.º 7.845/2026 (ID 276733798). A TERRACAP informou não possuir outras provas a produzir e requereu o saneamento do feito (ID 277423629). O BRB igualmente manifestou desinteresse na produção de provas adicionais, pugnano pelo julgamento antecipado da lide (ID 277542862).

O Ministério Público do Distrito Federal e Territórios manifestou-se pela rejeição

das preliminares de inadequação da via eleita e de ilegitimidade passiva do BRB e da TERRACAP, bem como pelo acolhimento parcial da alegação de perda superveniente do interesse processual apenas quanto à tutela inibitória futura, em razão da edição da Lei Distrital n.º 7.893/2026. No mérito, opinou pela procedência parcial da ação para declarar a nulidade dos atos eventualmente praticados durante a vigência da Lei Distrital n.º 7.845/2026 em relação à Gleba A, reconhecer a incompatibilidade jurídico-ambiental de sua desafetação e determinar medidas de preservação e fiscalização ambiental da área (ID 278546490).

Sobreveio decisão saneadora que postergou para a sentença o exame das preliminares suscitadas pelas partes, indeferiu a produção de prova pericial, inspeção judicial e prova testemunhal por considerar suficiente o acervo documental já constante dos autos, declarou o processo saneado e determinou sua conclusão para julgamento antecipado do mérito (ID 278946527).

É o relatório. DECIDO.

Rejeito a preliminar de inadequação da via eleita.

A presente demanda não se volta ao controle abstrato de constitucionalidade da Lei Distrital n.º 7.845/2026, mas à análise concreta dos efeitos produzidos pela inclusão da Gleba A da Serrinha do Paranoá no regime de desafetação, alienação, transferência, oneração, integralização de capital e demais formas de disposição patrimonial previstas na referida norma. Os pedidos formulados pelos autores são específicos e recaem sobre imóvel determinado, identificado pela matrícula n.º 125.888 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, não havendo pretensão de retirada do diploma normativo do ordenamento jurídico em tese.

Rejeito, igualmente, as preliminares de ilegitimidade passiva suscitadas pelo BRB – BANCO DE BRASÍLIA S.A. e pela COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP.

O BRB figura como destinatário institucional direto das medidas patrimoniais instituídas pela Lei Distrital n.º 7.845/2026, editada precisamente para viabilizar operações voltadas ao fortalecimento patrimonial da instituição financeira. Já a TERRACAP é proprietária registral da área objeto da controvérsia, circunstância que evidencia seu vínculo direto com o bem jurídico litigioso e com os efeitos do provimento jurisdicional pretendido.

Quanto à alegação de perda superveniente do objeto, assiste razão parcial aos réus.

A edição da Lei Distrital n.º 7.893/2026 excluiu a Gleba A da Serrinha do Paranoá do Anexo Único da Lei Distrital n.º 7.845/2026, retirando o imóvel do regime jurídico de disposição patrimonial originalmente questionado. Com isso, restaram

prejudicados os pedidos voltados exclusivamente à prevenção de atos futuros fundados nessa legislação.

Todavia, a superveniência da nova norma não elimina a necessidade de apreciação da legalidade da inclusão originária da área no regime instituído pela Lei Distrital n.º 7.845/2026, tampouco afasta o interesse processual quanto ao exame da compatibilidade jurídico-ambiental da medida adotada pelo Poder Público, mormente em se considerando que parte da Serrinha ainda remanesce como objeto da pretensão de alienação pelo Distrito Federal.

No mérito, a controvérsia central consiste em verificar se a submissão da Gleba A da Serrinha do Paranoá ao regime de desafetação e disposição patrimonial mostrou-se compatível com o regime especial de proteção ambiental incidente sobre a área.

A resposta é negativa.

A Gleba A está inserida simultaneamente na Área de Proteção Ambiental do Lago Paranoá e na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central. O Diagnóstico das Nascentes da Serrinha do Paranoá, elaborado pela SEAGRI-DF em parceria com o Instituto Oca do Sol, identifica expressiva quantidade de nascentes e bacias hidrográficas na região, atribuindo-lhe relevante função de recarga hídrica. No mesmo sentido, o Parecer Técnico n.º 13/2026 da PRODema registrou a existência de elevada sensibilidade ecológica e risco de comprometimento da função hídrica da área.

Embora as APAs constituam unidades de conservação de uso sustentável, essa circunstância não autoriza concluir que se trata de bem público ordinariamente disponível e passível de antropização por qualquer modo, ao sabor da especulação imobiliária ou da necessidade de se fazer caixa para suprir o rombo nas contas de um banco público mal gerido. Ao contrário, a própria legislação urbanística e ambiental invocada pelos réus reconhece a especial sensibilidade da região e impõe cautela e condicionamentos rigorosos à sua utilização.

A inclusão da Gleba A no regime instituído pela Lei Distrital n.º 7.845/2026 não constituiu providência juridicamente neutra ou ambientalmente inofensiva. A norma autorizava concretamente a desafetação, alienação, transferência, constituição de garantias, integralização de capital e outras formas de utilização patrimonial voltadas à capitalização do BRB, dando prevalência ao mero valor econômico da terra e desprezando as peculiaridades ambientais que impõem maior cuidado na preservação do frágil equilíbrio ecológico do local. Reitero: o ato impugnado promoveu significativa modificação da situação jurídica do imóvel, submetendo área ambientalmente sensível à lógica de mobilização patrimonial sem que houvesse demonstração da realização de estudos técnicos específicos destinados a aferir os impactos da medida sobre as funções ecológicas e hídricas da região, fatos que inequivocamente representam veraz dano ao regime de proteção ambiental do território enfocado, o que viola frontalmente a tutela definida no art. 225, § 1º, VII, da Carta.

A circunstância de permanecerem formalmente vigentes as limitações ambientais não afasta a ilicitude derivada do decreto com efeitos concretos em tela. A proteção conferida à área não decorre apenas das restrições administrativas incidentes sobre o território, mas também da manutenção de mecanismos institucionais de tutela compatíveis com a sua relevância ambiental.

Também não prospera a tese de que a ação deveria ser julgada improcedente pela inexistência de dano ambiental consumado.

O ordenamento jurídico pátrio prestigia os princípios da prevenção e da precaução, permitindo o controle jurisdicional de medidas potencialmente lesivas ao meio ambiente mesmo antes da efetiva concretização do dano.

Por outro lado, não há nos autos prova suficiente de que tenham sido efetivamente praticados atos de alienação, transferência dominial, integralização de capital, constituição de garantias ou intervenções físicas na área capazes de gerar prejuízo patrimonial ou dano ambiental materializado.

Desse modo, embora se reconheça a incompatibilidade jurídico-ambiental da inclusão da Gleba A no regime jurídico instituído pela Lei Distrital n.º 7.845/2026, não há base probatória para condenação ao ressarcimento ao erário ou ao pagamento de indenização por danos ambientais.

Em face do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos, para: a) **RECONHECER** a perda superveniente parcial do objeto quanto aos pedidos inibitórios futuros relacionados à permanência da Gleba A da Serrinha do Paranoá no Anexo Único da Lei Distrital n.º 7.845/2026, em razão da superveniência da Lei Distrital n.º 7.893/2026; B) **DECLARAR** a incompatibilidade jurídico-ambiental da inclusão da Gleba A da Serrinha do Paranoá, matrícula n.º 125.888 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, no regime de disposição patrimonial instituído pela Lei Distrital n.º 7.845/2026; c) **DECLARAR** que a superveniência da Lei Distrital n.º 7.893/2026 não afasta o reconhecimento da ilicitude da submissão pretérita da Gleba A ao regime jurídico instituído pela Lei Distrital n.º 7.845/2026; d) determinar ao DISTRITO FEDERAL, à COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP e aos órgãos ambientais competentes que observem o regime de proteção ambiental incidente sobre a Gleba A da Serrinha do Paranoá, abstendo-se de promover atos futuros incompatíveis com as limitações ambientais e urbanísticas vigentes sem a prévia observância das exigências constitucionais, legais e administrativas pertinentes;

Considerando que os autores obtiveram êxito quanto ao núcleo essencial da demanda e que o decaimento verificado foi mínimo, condeno os réus ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, os quais fixo em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), observados os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e causalidade.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Brasília, 28 de agosto de 2026.

CARLOS FREDERICO MAROJA DE MEDEIROS

Juiz de Direito