



MUNICÍPIO DE RONDOLÂNDIA
Procuradoria-Geral do Município

DESPCAHON. 05/PGM/2024

05 de fevereiro de 2024.

Proc. Adm. n. 016/2024-SEMFAZ-SEGAT (tramitação híbrida)

ORGÃO DE ORIGEM: SEGAT - Departamento de Fiscalização e Arrecadação

Assunto: Apresentação de escritura de inventário extrajudicial de JOSÉ TENEDINI, objetivando a alteração do BCI do imóvel Lote 11, da Quadra 24, Bairro Primavera (antigo Lote 6, quadra 31), para o nome do herdeiro DIEGO RODRIGUES TENEDINI

Interessado/requerente: DIEGO RODRIGUES TENEDINI

DESTINO: Gabinete do Prefeito
: Procuradora Chefe

Senhor Prefeito.

Senhora Procuradora Chefe

1. De início, necessário registrar que, compulsando detidamente os autos, é possível afirmar que o “conflito” relativo às dúvidas quanto as áreas vendidas e as remanescentes da área total do Lote 11, da Quadra 24, seja da parte atribuída a quem comprou, seja daquela remanescente ainda pertencente ao posseiro originário identificado na Ficha cadastral do Imóvel (fls. 24) decorre, exclusivamente, por culpa tanto desse quanto dos compradores, isto porque não se preocuparam com a elaboração do Memorial Descritivo de desmembramento das partes da áreas vendidas/compradas recaídas sobre o imóvel, quando da realização dos negócios jurídicos de compra e venda.

2. Igualmente, corrobora com essa assertiva, que os negócios de venda das áreas do Lote 11, da Quadra 24, foram realizadas pelo titular originário da posse DORLEI ALENCAR ADAM ainda nos anos de 2009 (fls. 13-14) e 2014 (fls. 17-21) e, sequer se preocupou de fazer incluir aos instrumentos de venda do necessário e essencial Memorial Descritivo de desmembramento das áreas vendidas do Lote 11, bem igual, tanto este quanto os compradores, também não foram diligentes quanto as apresentações dos contratos de compra e venda para a Administração Municipal naquele tempo, senão agora, a Administração tomou conhecimento dos negócios, no mês de janeiro de 2024 com a apresentação da escritura de inventário extrajudicial.



3. Portanto, a omissão dos negociantes e os reflexos negativos de suas decisões estão no campo das suas próprias torpezas, não cabendo a Administração intermediar para dirimir eventual conflito pelos próprios produzidos em relação ao imóvel.
4. Dito isto, trata-se de procedimento administrativo contendo Escritura de Inventário extrajudicial em que o requerente/interessado DIEGO RODRIGUES TENEDINI, herdeiro do *de cujus* **José Tenedini**, pretende que a Administração promova a alteração da Ficha Cadastral do Imóvel denominado: Quadra 24 Lote 11, inscrição do Imóvel:00100490010000100638, com as medidas de 58x50 totalizando 2.900 m² em decorrência da escritura de inventario em anexo. (ver fls. 08).
5. Anoto que o atual Lote 11, da Quadra 24 indicado no Memorial descritivo da Administração de fls. 23, trata-se do antigo denominado Lote 06, da Quadra 31, que teve renumerada a quadra e o lote através do Georreferenciamento, conforme evidencia o antigo registro de BCI e decreto n. 1.628/2019, de fls. 33-35.
6. Igualmente registro, que o cadastro Imobiliário municipal do imóvel ainda se encontra registrado no nome de DORLEI ALENCAR ADAM, conforme Ficha Cadastral e memorial descritivo da Administração de fls. 23-24, muito embora ressaia dos documentos de venda e compra encartados de fls. 13-21, que promoveu a venda da área ou partes dela.
7. Em igual sentido, anoto que não integram os contratos de compra e venda juntados de fls. 13-21, os respectivos memoriais descritivos dos desmembramentos das áreas vendidas do Lote 11, da Quadra 24 (antigo Lote 6, da Quadra 31)
8. Anoto que ressei do Despacho n. 003/SEGAT/2024 de fls. 31-32, do Sr. Mauro Franco Leonardo, Diretor do Departamento de Fiscalização, que o Sr. Dorlei Alencar Adam se apresentou no órgão comunicando verbalmente, entregando cópia de um memorial descritivo que anexou de fls. 28-29, que não efetuou a venda da área total do imóvel Lote 11, da Quadra 24, senão somente o total de 1.380 m².
9. Nesse ponto, ressalvo que o Memorial Descritivo anexado de fls. 28-30, apresentado por DORLEI ALENCAR ADAM não pode e não deve ser admitido pela Administração, a UMA porque não acompanhada a ART do responsável, a DUAS porque há conflito aparente entre a área remanescente do imóvel que alega ser sua e a área total por Ele vendida através dos contratos de compra e venda anexados nos autos.



10. Nesse contexto fático, o Diretor de Fiscalização, ao argumento de resguardar a Administração, antes de efetuar ou não a alteração do cadastro imobiliário do imóvel para o nome do requerente/interessado DIEGO RODRIGUES TENEDINI, herdeiro do *de cujus* José Tenedini com base na escritura de inventario anexada de fls. 07-11 e contratos de venda de fls. 13-21, optou por ouvir o Gabinete do Prefeito intermédio dos órgãos de consultoria e assessoria.

11. O requerente/interessado DIEGO RODRIGUES TENEDINI, juntamente com a cópia da escritura de inventario de fls. 07-11, anexou cópias dos aludidos contratos particulares de compra das frações das áreas do imóvel (fl. 13-21), respectivamente:

a) Vendedor: Dorlei Alencar Adam – Comprador: Silvana Cardoso Breda, de parte da área: 30x45 do lote de 2.900m², totalizando 1.350m². (fls, 13-14)

- Vendedor: Silvana Cardoso Breda – Comprador: José Tenedini, da mesma cota parte da área totalizando 1350m². (fls, 15-16)

b) Vendedor: Dorlei Alencar Adam – Comprador: José Tenedini, de outra parte da área: 30x30, totalizando 900m². (fls, 17-18)

c) Vendedor: Dorlei Alencar Adam – Comprador: José Tenedini, de outra parte da área: 12x30, totalizando 360m². (fls, 17-18)

12. Deste acervo de documentos, conforme também apontou o Diretor do Departamento no Despacho n. 003/SEGAT/2024 (fl. 31-32), o vendedor DORLEI ALENCAR ADAM, dispôs por **venda direta o total de 2.610 m²** da área de 2.900² do hoje denominado Lote 11, Quadra 24 (fl. 23 (Ver cadastro antigo: lote 06, quadra 31 – fls. 33-35)

13. Ressai dos contratos particulares de venda juntados aos autos que, todos estão devidamente assinados pelo vendedor DORLEI ALENCAR ADAM, com reconhecimento de firma em cartório, não havendo nessa seara administrativa qualquer possibilidade quanto ao não reconhecimento de suas legitimidades por parte da Administração.

14. É dizer então, se o legítimo vendedor DORLEI ALENCAR ADAM, por quaisquer razões que sejam, alheias a Administração, não crê na sua própria assinatura reconhecida pela escritania judicial competente, somente lhe resta buscar a anulação das vendas pela via judicial competente, se dispõe das provas capazes de ilidir suas legitimidades.



15. Superada essa ressalva, o Diretor do Departamento no seu Despacho de fls. 31-32, indica que o somatório dos contratos de compra e venda **comprovam a venda** pelo titular do cadastro imobiliário DORLEI ALENCAR ADAM de área correspondente a **2.610 m²** da área total de **2.900 m²**, concluindo que remanesce um total de **290 m²**.

16. Portanto, sê visto sob os contratos de compra e venda anexados aos autos, de venda da área originária do Lote 11, da Quadra 24, ao que tudo indica, aparentemente, ainda pertence ao Sr. DORLEI ALENCAR ADAM, área de **290 m² da área total do lote**, conforme informações constantes dos autos.

17. Constata-se, igualmente, que a escritura de inventário apresentada pelo requerente/interessado DIEGO RODRIGUES TENEDINI, intermédio do advogado Ronieris Cavalcante de Moraes, OAB/RO 13.290 (fls. 05), com base nos contratos de compra e venda, adjudicou a área total de 2.900 m² do Lote 11, da Quadra 24. (fl. 08), ao passo que a soma das áreas descritas nos contratos de compra e venda evidenciam que a área efetivamente adquirida do Lote 11, da Quadra 24 somam um total de 2.610 m².

18. Diante de toda essa celeuma, a Administração, no momento, não deve acolher a escritura de inventário para os fins desejados pelo requerente/interessado DIEGO RODRIGUES TENEDINI, ou seja, alteração do boletim e cadastro imobiliário do imóvel, até que as partes envolvidas corrijam os erros e as ausências dos documentos necessários para garantir, com segurança, a atuação da Administração.

19. Nesse desiderato, recomenda-se que o Departamento de Fiscalização adote as seguintes medidas:

1) Promova comunicação reversa dirigida ao requerente DIEGO RODRIGUES TENEDINI, intermédio do seu advogado, via *e-mail*, para que corrija a escritura de inventário considerando os valores totais das áreas efetivamente adquiridas, conforme descrito nos contratos de compra e venda, e:

1.1) Apresente Memorial Descritivo, escala 1/500, contendo a indicação clara e precisa do desmembramento da área efetivamente adquirida do Lote 11, da Quadra 24, contendo as dimensões das medidas de frente, laterais e fundos, acompanhados da respectiva ART do responsável pela sua elaboração, tendo por base os dados registrados no Memorial Descrito do imóvel pela Administração de fls. 22-23.



1.2) Apresente a cópia reprográfica da escritura de inventário e/ou da sua alteração autenticadas;

3) Objetivando responder a interpelação de DORLEI ALENCAR ADAM, entregue-lhe cópia dos presentes autos para que, tome as medidas judiciais que entender melhor lhe convêm, especial se entende que os contratos de venda das áreas que efetuou não sejam legítimos e/ou válidos, S.M.J;

3.1) Alternativamente, caso queira, busque a solução consensual do conflito juntamente com o requerente DIEGO RODRIGUES TENEDINI, herdeiro do *de cujus* José Tenedini, visando precisar a indicação da localização da área efetivamente vendida, descrevendo-a em Memorial Descritivo de desmembramento Lote 11, da Quadra 24, lembrando, que esse memorial deverá vir acompanhado da ART do responsável;

3.2) apresente o Memorial Descritivo da área remanescente que lhe cabe, acompanhado da ART do responsável;

4) Ao **Departamento de Fiscalização**:

4.1) Sobreste qualquer medida tendente a alterar o cadastro da Ficha Cadastral do Imóvel denominado Lote 11, da Quadra 24, inserindo, inclusive, anotação no programa de informática do órgão que há litígio aparente quando a legitimidade da posse do imóvel, que perdure até que as partes apresentem os documentos adequados a solução do conflito, inclusive, caso queiram, mediante termo de solução consensual;

3.2) Aplique a legislação tributária, atento quanto a vedação de renúncia de receita, no concerne a cobrança das taxas devidas em quaisquer procedimentos solicitados à Administração, conforme previsto na Tabela IX, do Anexo I da Lcpm. n. 01/2005 (CTM)

20. É com entendo. S.M.J.

Rondolândia/MT, 29 de Janeiro de 2.024.

Luiz Francisco da Silva
Procurador Municipal