

**TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA**

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

PROCESSO:	Nº 4070/2012 – TCER (Apenso nº 2376/2012)
ASSUNTO:	Representação – Supostas Irregularidades Praticadas no âmbito da Administração Municipal de Porto-Velho – Aquisição de Imóvel sem a Observância dos Requisitos Legais.
ÓRGÃO INTERESSADO:	Prefeitura Municipal de Porto Velho
RESPONSÁVEIS	Sr. Roberto Eduardo Sobrinho – ex-Prefeito de Porto Velho – CPF nº 006.661.088-54; Sr. Ian Kleber Cerqueira de Farias – ex-Secretário Municipal de Regularização Fundiária e Habitação - CPF nº. 672.189.622-20; Sra. Mônica Cristina de Oliveira de Carvalho – ex-Secretária Municipal de Habitação e Regularização Fundiária Adjunta - CPF nº 408.100.112-04; Dr. Mário Jonas Freitas Guterres - ex-Procurador Geral do Município – CPF nº 177.849.803-53; Dr. Jefferson de Souza - ex-Subprocurador de Convênios e Contratos – CPF n. 420.696.102-68; Sr. Manoel Francisco das Chagas Neto – CPF nº 050.080.423-00 – Presidente da SOCOHAP e Sócio Administrador da Tec – Tecnologia Civil Ltda; Sr. Yuri Carneiro Lima – Membro do Conselho Comunitário – CPF nº 575.708.333.68 Sra. Kérsia Carla Carneiro – Membro do Conselho Comunitário – CPF nº 639.052.723-34; Sociedade Comunitária de Habitação Popular de Rondônia, CPF/MF Nº 22.845.838/0001-19; TEC - Tecnologia Civil Ltda. – CNPJ nº 01.914.830.0001/97.
RELATOR:	Conselheiro Wilber Carlos dos Santos Coimbra
Unidade:	Prefeitura Municipal de Porto Velho

RELATÓRIO DE ANÁLISE TÉCNICA**1 – Considerações Iniciais.**

Versam os autos de Representação formulada pelo Ministério Público Estadual, por intermédio do Diretor do Centro de Atividades Extrajudiciais – CAEX, objetivando a realização de apuração sobre quanto a supostas irregularidades praticadas, no âmbito da Administração Municipal de Porto Velho, relativas à aquisição de imóvel sem observância dos pressupostos legais e mediante utilização dissimulada do instituto da dação em pagamento.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

Para melhor compreensão dos fatos que envolvem o processo de “*dação em pagamento*” e o processo de “*desapropriação por interesse social para fins de desapropriação*” da área do Bairro Ulisses Guimarães, obrigatório registrar que a Prefeitura Municipal de Porto Velho celebrou os Contratos de Repasse nº 227.253-53/2007 e nº 227.255-72/2007 (fls. 4030/4044, vol. 15, Proc. nº 4070/2012).

Os referidos pactos tem como partes a União, por intermédio do Ministério das Cidades, representado pela Caixa Econômica Federal e o Município de Porto Velho/RO. Celebrado em 08/10/2007, os ajustes possuem o valor total respectivamente de R\$22.442.00,00 (dois milhões, duzentos e quarenta e quatro mil e duzentos reais) e R\$37.370.000,00 (trinta e sete milhões, trezentos e setenta mil reais) e se destinavam à **urbanização de favelas** no Município de Porto Velho (fls. 4031/4044, vol. 15 – Proc. 4070/2012).

A importância sócio econômica da ação governamental consistia em melhorar as condições de vida de famílias de baixa renda que vivem em áreas alagáveis às margens do Igarapé Grande, em região próxima ao Rio Madeira, na cidade de Porto Velho, e era, segundo o Documento Técnico do Plano Diretor do Município/2008 (Anexo Único da [Lei Complementar Municipal nº 311, de 30 de junho de 2008](#)), condição necessária para concretização de **ações ambientais/urbanísticas relevantes na região central da sofrida Capital do Estado de Rondônia**, tais como: criação dos parques lineares, revitalização dos igarapés, reassentamento da população domiciliadas nas áreas de risco de enchentes, etc.

Dentre as ações urbanísticas integrantes dos Contratos de Repasses retro indicados estavam a construção do Residencial Cuniã I, Cuniã II e Floresta I executadas pela construtora **TEC – Tecnologia Civil Ltda.**, CNPJ/MF nº 01.914.830/0001-97, de propriedade do Sr. **Manoel Francisco das Chagas Neto**.

No curso da execução das obras desses residenciais a Caixa Econômica Federal – CAIXA constatou ocorrência de pagamentos de medições a maior (pagamentos de despesas sem regular liquidação).

Ao descobrir as irregularidades, a CAIXA, notificou o ex-Prefeito de Porto Velho - Sr. Roberto Eduardo Sobrinho – por meio dos Ofícios nº 1953/2010/GIDUR/PV e nº 1954/2010/GIDUR/PV (fls. 179 e 185 – vol. 1 – Proc. nº 2376/2012), expedidos no dia 13.04.2010, a restituir os valores pagos irregularmente à TEC Tecnologia Civil Ltda., no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de formulação de representação ao TCU e ao Ministério das Cidades.

Na sequência das comunicações premonitórias, a Prefeitura Municipal de Porto Velho-PVPH, através da Secretaria Municipal de Projetos e Obras Especiais – SEMPRE, procedeu no dia 11.06.2011 a restituição dos valores exigidos pela CAIXA, conforme se extrai dos empenhos nº 5267, nº 5268 e 5269 subscritos pela ex-Secretária de Projetos e Obras Especiais Sra. **Silvana Cavol Erbert** (fls. 183, 191,192 - vol. 1, Proc. nº 2376/2012).

No dia 27.06.2011, a Sociedade Comunitária de Habitação Popular de Rondônia – SOCOHAP, CNPJ/MF nº 22.845.838/0001-19, representada pelo Sr. **Manoel**



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

Francisco das Chagas Neto, oficiou o Município postulado a inclusão no valor da dação em pagamento alusiva a transferência da escritura da área do Bairro Ulisses Guimarães, dos valores constantes nos ofícios nº 557/GAB/SEMPRE, nº 558/GAB/SEMPRE e nº 624/GAB/SEMPRE alusivos aos débitos da TEC Tecnologia Civil Ltda., mais os débitos de IPTU existentes em nome dos posseiros residentes na região. (fls. 170/171, Vol. 1, Proc. nº 2376/2012).

No dia 28.06.2011, a Prefeitura Municipal de Porto Velho representada pelo ex-Prefeito Roberto Eduardo Sobrinho, em conjunto com o ex-Secretário de Regularização Fundiária e Habitação – Sr. Ian Kleber Cerqueira de Farias mais o ex-Procurador Geral do Município – Sr. Mário Jonas Freitas Guterres subscreveram o **Termo de Dação em Pagamento** com Sr. Manoel Francisco das Chagas Neto, suposto representante da SOCOHAP. E no dia 08.07.2011, o Termo inicial foi “rerratificado” por meio do Pacto de fls. 209/210 – vol. 01, Proc. 2376/2012. Entretanto, em ambos os instrumentos **não foi especificado** que o montante de R\$ 1.598.362,70 (hum milhão quinhentos e noventa e oito mil trezentos e sessenta e dois reais e setenta centavos) (fl. 198 – vol. 01 - Proc. nº 2376/2012) tratavam-se dos **recursos devidos** pela TEC-TECNOLOGIA CIVIL LTDA.

Depois de confeccionados os pactos e registrada a operação imobiliária no Cartório de Registro de Imóveis os autos foram remetidos para baixa dos IPTU's, no dia 30.06.2011, ocasião em que a Diretora em exercício do Departamento de Administração Tributária da Prefeitura Municipal de Porto Velho - DITRI – Sra. Édina Maria Barros Colleto - emitiu consistente Parecer Técnico (fls. 213/214 – vol. 01, Proc. 2376/2012) apontando inúmeras ilegalidades e impedimentos para a celebração da pretendida dação em pagamento.

O relevante trabalho técnico da DITRI/PMPV **compeliu** o ex-Prefeito de Porto Velho - Sr. Roberto Eduardo Sobrinho a **anular** o Processo de Dação em Pagamento no dia 20.12.2011 (fl. 231, - vol. 1, Proc. nº 2376/2012). **Contudo**, conforme se extrai da certidão da cadeia dominial da matrícula nº 65.760, do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Porto Velho, até a presente data **não houve o cancelamento do domínio** derivado da ilegal operação de **dação em pagamento** (fl. 4005/4015, - vol. 15, Proc. nº 4070/2012).

Inobstante, no dia **19.12.2011**, ou seja, 01 (um) dia antes da anulação do Processo de Dação em Pagamento, a SEMUR deflagrou e, **09 (nove) dias depois**, concluiu o *ultraveloz* Processo Administrativo nº 18.08919/2011 visando a teratológica **“Desapropriação Por Interesse Social”** da área do Bairro Ulisses Guimarães, cujo **domínio** juridicamente já pertencia, precedente a edição do decreto municipal, ao **acervo patrimonial do Município de Porto Velho** (fls. 3 e 28, volumes 1 e 4 do Proc. nº 4070/2012).

2- Histórico do Processo.

Por meio do Ofício nº 79/CAEX2012, o Diretor do Centro de Atividades Extrajudiciais do Ministério Público do Estado de Rondônia – Dr. Eriberto Gomes Barroso – Promotor de Justiça - informou ao Tribunal de Contas do Estado de Rondônia, no sentido de adotar as providências legais quanto à ocorrência de *“fortes suspeitas de irregularidades no âmbito da Prefeitura Municipal de Porto Velho, relativos à aquisição de imóvel sem observância dos requisitos legais”*.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

Ao declinar a competência para o Conselheiro Wilber Carlos dos Santos Coimbra – Relator das contas do Município de Porto Velho no exercício de 2011, o Conselheiro Edílson de Sousa Silva exarou o despacho de fls. 01v, vol. 01 – Proc. nº 2376/2012 de onde se extrai o excerto a seguir:

“Não obstante o feito envolva procedimentos, tais como aquisição do imóvel, avaliação de débitos de IPTU, avaliação dos débitos da empresa correlata, - TEC- Construção Civil Ltda., imposição de sanções por conta de obras não executadas, contudo **TODOS** foram **ADJETIVOS**, eis que direcionados à **celebração do Termo de Dação**, consumado em 2011, que se revela, na síntese do **AMPLO COROLÁRIO PROCEDIMENTAL**”.

Depois de autuado, conforme determinado no Despacho exarado às fl. 2v, vol. 01 Proc. nº 2376/2012, o processo foi remetido ao Corpo Técnico para instrução e análise (fl. 216).

Com as diligências realizadas tanto na Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária – SEMUR quanto na Secretaria Municipal de Fazenda - SEMFAZ, o Corpo Instrutivo obteve acesso aos expedientes de fls. 220/235, os quais revelaram que o Processo Administrativo nº 18.4892/2008 que tem por objeto a “*dação em pagamento do imóvel*” da área do bairro Ulisses Guimarães foi cancelado por ato Sr. **Roberto Eduardo Sobrinho – ex-Prefeito**, no dia 20/12/2011 (fls. 231 – vol. 1, Proc. nº 2376/2012), ou seja, **01 (um) dia depois** da Prefeitura Municipal de Porto Velho, por meio da SEMUR deflagrar o Processo Administrativo nº 18.08919/2014 (fls. 03– vol. 1 – Proc. nº 4070/2012) que tem por objeto a “*desapropriação por interesse social*” do mesmo imóvel objeto do processo de dação em pagamento cancelado.

Ante o contexto descrito até então esta Unidade Técnica produziu o relatório de fls. 242 – vol. 1, Proc. TCE nº 2376/2012 (apenso), onde propôs o arquivamento da presente representação em decorrência da perda de seu objeto e o prosseguimento das apurações no Processo TCE nº 4070/2012, autuado para aferir a regularidade do processo de “*desapropriação por interesse social*” promovido pelo Município de Porto Velho.

Na sequência, o Conselheiro Relator exarou a Decisão Monocrática nº 032/2013/GWCSC (fls. 250/259 – vol. 1 – Proc. nº 2376/2012) conhecendo a representação proposta, desacolhendo a proposta de encaminhamento e ordenando o prosseguimento da instrução e análise do feito nestes autos, *in verbis*:

[...]

Ante o exposto, em exame interlocutório, **DECIDO**:

I – CONHECER da presente Representação oferecida pelo Ministério Público Estadual, subscrita pelo Excelentíssimo Promotor de Justiça **Eriberto Gomes Barroso** – Diretor do Centro de Atividades Extrajudiciais (CAEX)-, eis que preenchidos os pressupostos processuais aplicáveis à espécie versada;



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

II – REMETER o feito à Secretaria Geral de Controle Externo para a devida instrução, tendo por escopo a abordagem dos apontamentos infracitados, sem prejuízo de outras medidas legais julgadas por necessárias à elucidação e aferição dos indícios de ilegalidades dissertados na presente Decisão:

a) **Requisitar** do Prefeito Municipal de Porto Velho, Excelentíssimo Senhor **Mauro Nazif**, cópias integrais dos processos administrativos n. 18.8679/2007/SEMPRE, 18.8674/2007/SEMPRE, 18.8675/2007/SEMPRE e 18.4892/2007/SEMUR, com a finalidade de extrair elementos que permitam cotejar as obras efetivamente executadas, os valores pagos e os valores a restituir por conta das inexecuções. O cotejamento deverá ser complementado com evidências colhidas em inspeções *in loco*;

b) **Requerer** da Superintendência da Caixa Econômica Federal no Estado de Rondônia, cópias integrais dos Contratos de Repasses n. 227.253-53 e 227.255-72, pertinentes aos empreendimentos Residencial Floresta I, Residencial Cuniã I e Residencial Cuniã II, com a finalidade de extrair elementos que permitam subsidiar os exames indicados na alínea anterior (a);

c) **Examinar**, com subsídio nos processos indicados na alínea anterior, os valores das penalidades e outras cominações aplicadas pela Administração de Porto Velho à empresa TEC – Construção Civil Ltda., observando tanto as sanções previstas nos contratos quanto na legislação regente da espécie versada, devendo, ainda, indicar os responsáveis e suas respectivas condutas, devidamente tipificadas;

d) **Verificar** se são procedentes os motivos e os fundamentos da Decisão Administrativa tomada pelos Senhores **Israel Xavier Batista** – Ex-Secretário da SEMPRE – e **Mário Jonas Freitas Guterres** – Ex-Procurador Geral do Município -, com relação ao empreendimento Cuniã II – Contrato n. 037/PMG/2008 -, consubstanciada na não aplicação de sanção pecuniária à empresa TEC - Construção Civil Ltda., malgrado tenha restado comprovada a inadimplência contratual por parte da empresa precitada, conforme extrai-se da Decisão às fls. 194;

e) **Identificar** todos os responsáveis que assinaram os termos de recebimentos provisórios e definitivos, bem como aqueles que atestaram as medições das obras não executadas, relativas aos empreendimentos dos Condomínios Residencial Floresta I, Residencial Cuniã I e II;

f) Apontar os responsáveis por **eventuais pagamentos indevidos** à empresa TEC - Construção Civil Ltda., bem como as circunstâncias ensejadoras de tais práticas;

g) **Constatar** quais foram as medidas adotadas pela Administração Municipal, notadamente quanto às Tomadas de Contas Especiais instauradas no bojo dos Contratos n.ºs. 46, 36 e 37/PGM/2008, a



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

teor das Decisões Administrativas de fls. 184, 193 e 194, com o propósito de resguardar-se o erário municipal de eventual dano ocasionado pela empresa TEC - Construção Civil Ltda., tanto em virtude das obras não executadas e pagas, quanto em razão dos valores restituídos pela Fazenda Municipal aos Órgãos Repassadores (Caixa Econômica Federal/Ministério das Cidades), no importe de **R\$ 125.941,32** (cento e vinte e cinco mil, novecentos e quarenta e um reais e trinta e dois centavos) e **R\$ 775.690,92** (setecentos e setenta e cinco mil, seiscentos e noventa reais e noventa e dois centavos), referentes aos empreendimentos Floresta I e Cuniã I e II, segundo se infere dos documentos de fls. 179, 183, 183, 191 e 192; para tanto, devem ser requeridas cópias integrais das Tomadas de Contas Especiais, eventualmente, deflagradas pela Administração Municipal;

h) **Aferir**, junto à Administração Fazendária Municipal, se foram adotadas todas as medidas necessárias para ao reestabelecimento de todos os créditos tributários porventura cancelados, com alicerce no Termo de Dação em Pagamento *sub examine*, assim como se estão providenciando à cobrança/execução de tais créditos.

III - APÓS O CUMPRIMENTO das medidas determinadas nos itens anteriores, venham-me conclusos os presentes autos, para deliberação; [...]

Ato contínuo, o Corpo Instrutivo efetivou nova manifestação informando a conexão entre o Processo nº 4070/2012 com o Processo nº 2376/2012 e opinando pelo apensamento do Processo nº 2376/2012 ao presente feito, proposição essa acolhida pelo Despacho de fls. 268 – vol. 01, Proc. nº 2376/2012.

Objetivando cumprir as determinações constantes na Decisão Monocrática nº 032/2013/GWCSC (fls. 250/259 – vol. 1 – Proc. nº 2376/2012) e esclarecer fatos relevantes surgidos no curso da instrução, foram realizadas novas diligências junto à Caixa Econômica Federal – CAIXA (fls. 4029/4030, vol. 15, Proc. 4070/2012), ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA (fls. 4064/4064, vol. 16, Proc. 4070/2012), ao Cartório do 1º Ofício de Imóveis; a Prefeitura Municipal de Porto Velho (fls. 4051/4052, vol. 16, Proc. 4070/2012), ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas (fls. 4093/4094 – vol. 16 – proc. nº 4070/2012); a Secretaria do Patrimônio da União – SPU e na Secretaria Municipal de Fazenda de Porto Velho – SEMFAZ.

Oficiada para fornecer documentos e informações acerca dos Processos de Tomada de Contas Especiais instaurados para apurar as diferenças de pagamentos havidas no Contrato nº 36/PGM/2008 e nº 46/PGM/2008, a Prefeitura Municipal de Porto Velho, por meio de seus atuais Administradores, informaram **outras graves inconsistências** praticadas nos processos deflagrados ao tempo da gestão do ex-Prefeito **Roberto Eduardo Sobrinho** e a determinação para a Controladoria Geral do Município realizar auditoria nos contratos supracitados (fls. 3890/3906, vol. 15, Proc. 4070/2012).



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

3- Da Necessária Contextualização do Processo de Dação em Pagamento.

A ilegalidade do Termo de Dação em Pagamento – subscrito pelo ex-Prefeito Sr. Roberto Eduardo Sobrinho, pelo ex-Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária – Sr. Ian Kleber Cerqueira de Faria; pelo Sr. Manoel Francisco das Chagas Neto – Presidente da SOCOHAP com visto do ex-Procurador Geral do Município Dr. Mário Jonas Freitas Guterres, foi rerratificado pelo ex-Prefeito; pela Sra. Mônica Cristina Oliveira de Carvalho – ex-Secretária Municipal de Regularização Fundiária Adjunta e com visto do Dr. Jefferson de Souza – ex-Subprocurador Municipal de Convênios e Contratos no “*termo de rerratificação*” (fls. 200/201 e 209/2010 – vol. 1 – Proc. nº 2376/2012) foi **tecnicamente indicada através do consistente Parecer** da Ilma. Diretora em exercício do Departamento de Administração Tributária da Prefeitura Municipal de Porto Velho – Sra. Édina Maria Barros Colleto (fls. 213/214 – vol. 01, Proc. nº 2376/2014), conforme abaixo transcrito:

“A Prefeitura do Município de Porto Velho, localizada à Rua D. Pedro II, 826, Centro, Praça Pe. João Nicoletti, CNPJ/MF nº 05.903.125/0001-45, através da Secretaria Municipal de Regularização Fundiária e Habitação/SEMUR, solicita a Exclusão dos Créditos Tributários existentes no imóvel referente ao bairro Ulisses Guimarães, conforme termo de dação em pagamento, nos termos do inciso XI, do artigo 156 do Código Tributário Nacional para as inscrições cadastrais de acordo com os volumes de II a XIV.

Da Procuradoria Geral do Município provém o Processo nº. 04.0924/2009 no qual o despacho da SEMUR de fls. 02 narra a necessidade de execução do Programa de Regularização Fundiária do Bairro Ulisses Guimarães consequente escrituração de mais de 1560 imóveis com ocupação consolidada há mais de 10 (dez) anos, cuja população é considerada de baixa renda, tendo aquele órgão levantado que a respectiva localidade é de titularidade privada com área de 512.546,21m².

Relata ainda aquela Secretária que sobre o imóvel recai ônus de dívidas tributárias e que o proprietário concorda em ofertar o mesmo na forma de “Dação em pagamento”.

A elaboração do termo foi obstada pelo Advogado Ronel Rodrigues da Silva porque não constava o montante da obrigação tributária a ser substituída. A posteriori o processo foi remetido ao Procurador Geral com a solicitação de envio à SEMUR para providenciar a documentação solicitada.

Já havia sido formalizado perante a SEMUR o proc. 18.4982/2008. Foi juntado a este a Certidão de Inteiro Teor do Imóvel, croqui da área e relação dos débitos por unidade. No despacho de fls. 109 a SEMUR informou a PGM que o débito constante em toda a área somava R\$2.021.067,50 de responsabilidade da doadora Sociedade Comunitária de Habitação de Rondônia.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

Em 02.12.2009 juntou-se aos autos o processo nº 04.0924/2009, assim como a Lei nº 1426 de 27/04/2001 que autoriza o município de Porto Velho a receber imóvel em doação quer seja de pessoa física ou jurídica a título de doação onerosa ou gratuita, destinados a integrar o patrimônio público.

Encaminhado a Subprocuradoria de Convênio e Contratos foi requerido a informação do valor venal do imóvel e segundo emitiu a servidora Maria Angélica Maciel a avaliação foi da ordem de R\$3.631.860,38, fl. 119.

Em 23/04/2010 foi DEVOLVIDO À Semur para promover a juntada da correta qualificação do responsável pelos débitos e proprietário do imóvel, contrato social da empresa, RG e CPF dos sócios, CNPJ/CND federal, estadual e municipal, prova de regularidade junto ao INSS e FGTS.

Em 27/06/2011 o representante da donatária enviou expediente á Prefeitura solicitando a inclusão do valor referente a multas e devoluções aplicadas pela SEMPRES, por descumprimento de contrato, à empresa TEC- TECNOLOGIA CIVIL TLDA, no valor de 1.598.362,70. Documentos juntados às fl. (fls. 200/1) tendo sido rerratificado em 08/07/2011 para R\$ 3.631.860,38 (fl.208/9).

Em 30/06/2011 a SEMUR encaminha ao Gabinete SEMFAZ o valor de R\$ 2.021.067,50 como débito da Sociedade Comunitária de Habitação Popular de Rondônia.

Em 06/07/2011 o Gabinete SEMFAZ despacha o presente processo solicitando a conferência do inteiro teor da LC 310/2008, consulta a Subprocuradoria Fiscal e emissão de parecer técnico.

Acontece que a LC 310 de 19/06/2011 considera como bem passível de dação em pagamento aqueles 'livres de encargos ou ônus de qualquer natureza.

Também diz o parágrafo único do art. 2º faz define que o imóvel pode ser dado para extinção dos créditos tributários inscritos ou não em dívida, relativos a IPTU, inclusive o devido por substituição tributária.

E mais, que as despesas em relação aos créditos ajuizados, como honorários advocatícios, custas processuais e outras, correrão por conta do contribuinte interessado.

Por fim, ainda determina aquele diploma que o valor não pode exceder 2% da receita tributária do ano anterior. O termo de Dação data de 28/06/2011 a Receita Tributária do Exercício de 2010 foi de R\$ 228.498.422,20.

Dessa forma encaminhamos o presente processo para manifestação e orientação quanto ao procedimento das baixas consideradas que há muitas ações de execuções fiscais para aquele bairro. – Édina Maria



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

Barros Colleto – Departamento de Administração Tributária – Diretora em exercício.” (sic)

Além de negar cumprimento à ilegal ordem de cancelamento dos IPTU's incidentes sobre os imóveis cadastrados sobre a área, a Diretora de Tributação da SEMFAZ indicou a existência de **expressa vedação legal** (art. 1º da LC nº 310 de 19/06/2011) de recebimento de **imóvel gravado de ônus e embaraçado a título de dação em pagamento** de tributos. Tendo ressaltado, na ocasião, ser de conhecimento público a **ocupação por posseiros**, de forma **mansa e pacífica**, da área do Bairro Ulisses Guimarães por **mais de 10 (dez) anos**.

Diante da manifestação técnica da Ilma. Diretora do Departamento de Administração Tributária da Secretária Municipal de Fazenda, o ex-Prefeito Roberto Eduardo Sobrinho, no dia 20/12/2011, **anulou** o processo de **Dação em Pagamento**, conforme extrato nº 993/PGM/2011, veiculado no DOM nº 4149 de 22/11/2011. Todavia, **omitiu ordenar o cancelamento do domínio** derivado do processo de dação ao pé da matrícula nº 26.754 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Porto Velho (fl. 231 – vol. 1 – Proc. nº 2376/2012) (fl. 4008. vol. 15 – Proc. nº 4070/2012) motivo pelo qual permanece a responsabilidade dos ex-gestores municipais pelos atos ilegais que viabilizaram a irregular transferência de domínio.

4 – Do Processo de Desapropriação. Declaração de Utilidade Pública para Efeitos de Desapropriação. Ato Jurídico Impossível. Domínio Registrado em Nome do Ente Expropriador. Processo Administrativo Contaminado de Vícios e Nulidades. Título de Origem e Cadeia Dominial Viciada. Inexistência de Interesse Público. Desvio de Finalidade. Domínio Sem Posse.

4.1 – Considerações Iniciais

O ex-Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária – Sr. Ian Kleber Cerqueira de Faria – presumidamente conhecedor da legislação fundiária, imobiliária e urbanística – precedente o cancelamento do processo de dação em pagamento (fl. 231, vol. 1, Proc. nº 2376/2012) deflagrou o ultraveloz “*Processo de Desapropriação*” de Imóvel registrado em cartório como sendo de propriedade do próprio Município de Porto Velho (fl. 3, vol. 1, Proc. nº 4070/2012).

O exame do processo administrativo da desapropriação - Processo nº 8.08919/2011- evidencia o rol de irregularidades a seguir aclaradas.

Concomitante, a existência de diversos instrumentos jurídicos¹ para promover e estimular processos de regularização fundiária urbana, sem pagamento de indenização e/ou recebimento de imóvel gravado de ônus, evidência a inexistência de interesse público na prática dos atos administrativos ora analisados.

¹ **Usucapião especial urbano**, adjudicação compulsória, concessão de direito real de uso – CDRU, concessão de usos especial para fins de moradia, direito de superfície, aforamento, etc...



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

4.2 – Da Desapropriação Por Utilidade Pública. Objeto Impossível. Domínio Registrado em Nome do Ente Expropriador. Impossibilidade Jurídica de Expropriação Forçada do Imóvel. Nulidade de Pleno Direito.

O ex-Prefeito de Porto Velho – Sr. Roberto Eduardo Sobrinho juntamente com sua *equipe de secretários* – Dr. Mário Jonas Freitas Guterres – ex - Procurador Geral do Município e Sr. Ian Kleber Cerqueira de Farias – ex-Secretário Municipal de Regularização Fundiária e Habitação sabedores que eram da **anulação do processo de dação em pagamento** (fls. 231/232 – vol. 15 – Proc. 4070/2012) e da **inexistência de cancelamento do registro** de transferência do domínio da área para o Município de Porto Velho (fls. 4008/4009 – vol. 15 – Proc. nº 4070/52012) subscreveram, no dia de 23 de dezembro de 2011, o **Decreto Municipal nº 12.480** (fl. 28, vol. 1 – Proc. nº 4070/2012) “**Declarando de utilidade pública, para “efeitos de desapropriação”**, a área urbana registrada em cartório como sendo de titularidade do Município de Porto Velho.

O Prof. Hely Lopes MEIRELLES (1999, p. 536) conceitua o ato de desapropriação como sendo “*a transferência compulsória da propriedade particular (...) mediante prévia e justa indenização em dinheiro (CF, art. 5º, XXIV), salvo as exceções constitucionais de pagamento em títulos da dívida pública (...) e de pagamento em títulos da dívida agrária (...)*”.

O artigo 1.245 do Código Civil Brasileiro estabelece que somente a invalidade do registro, por meio de ação própria, anula a propriedade do imóvel.

Confira-se a dicção legal:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

A matrícula nº 26.754 (fls. 4008/4009, vol. 15, Proc. nº 4070/2012) prova que por ocasião da edição do Decreto Municipal nº 12.480, de 23 de dezembro de 2011, a área do Bairro Ulisses Guimarães constava no cartório de registro de imóveis como sendo de propriedade do Município de Porto Velho. Com efeito, conclui-se ser juridicamente impossível o ente expropriador desapropriar imóvel legalmente integrante de seu acervo patrimonial.

O inciso II do artigo 166 do Código Civil taxa como nulo o ato jurídico quando for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

Diante da prova incontroversa quanto à titularidade do imóvel, inarredável é reconhecer a nulidade absoluta do Decreto Municipal nº 12.480/2011 por não ser lícito ou juridicamente possível o Ente expropriador desapropriar imóvel integrante de seu próprio acervo jurídico/patrimonial (art. 166, CC).

4.3 - Da Inexistência de Assinatura do Representante Legal do Município de Porto Velho no “Termo de Acordo” e da Ausência de Exame e Aprovação/Anuência Prévia da Assessoria Jurídica.

Inobstante a impossibilidade jurídica de o Ente expropriador desapropriar imóvel integrante de seu acervo jurídico/patrimonial apontada no item 4.2 do presente Relatório Técnico verifica-se que o “Termo de Acordo” firmado nos autos do processo de desapropriação (fl. 871/873 – vol. 4 – Proc. nº 4070/2012) não foi subscrito pelo ex-Prefeito Municipal – Sr. Roberto Eduardo Sobrinho como determina o artigo 87 da Lei Orgânica do Município de Porto Velho, *verbis*:

SEÇÃO II - DAS ATRIBUIÇÕES DO PREFEITO

Art. 87 - Compete privativamente ao Prefeito:

I - representar o Município perante as unidades da Federação, bem como em suas **relações jurídicas**, políticas e **administrativas**;

O Decreto Municipal nº 9.731, de 08 de março de 2005 – *Dispõe sobre a delegação de competência aos titulares dos órgãos da administração direta e indireta do Município de Porto Velho* (fl. 4201, vol. 16, Proc. nº 4070/2012), não autoriza ou delega competência para o Secretário Municipal de Regularização Fundiária e Habitação subscrever contrato e/ou termo de convênio como representante do Município, confira-se:

[...]

Art. 1º. São competentes para ordenar despesas, no âmbito do Município de Porto Velho:

I – os Secretários Municipais titulares dos órgãos da Administração Direta;

II – os titulares de autarquias, de empresas públicas, de sociedade de economia mista e de fundações.

Parágrafo único. A competência de que trata o caput deste artigo se estenderá aos substitutos legais, enquanto durar os impedimentos dos titulares dos órgãos mencionados nos incisos I e II, em razão de férias, licença de saúde e outras que a lei estabelecer, bem assim no caso de ausências da sede do Município por motivo de missão oficial.

Art. 2º. Os Ordenadores de despesas, por delegação do Chefe do Executivo, serão responsáveis pela autorização do procedimento administrativo das despesas dos seus respectivos órgãos.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

Parágrafo único. Para fins do disposto neste artigo, entende-se como ordenador de despesa toda e qualquer autoridade de cujos atos resultarem reconhecimento de dívida, emissão de empenho, autorização de pagamento, concessão de adiantamento, suprimento de fundos ou dispêndio de recursos do Município ou pelos quais este responda.

Art. 3º. **Na celebração de contratos e convênios** com o Executivo Municipal, os ordenadores de despesa, por delegação, assinam apenas representando o órgão interveniente e, o **Chefe do Executivo, assina representando o Município.**

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo se dá sem prejuízo de autorização do procedimento administrativo da respectiva despesa. [...]

O exame do pacto (fls. 871/872, vol. 4 e fl. 4202, vol. 16, Proc. nº 4070/2012) demonstra que o ajuste foi assinado tão somente pelo ex-Secretário da SEMUR – Sr. Ian Kleber Cerqueira de Faria em conjunto com o Sr. Manoel Francisco das Chagas Neto representante da empresa TEC- Tecnologia Civil Ltda. e da SOCOHAP.

Não consta no ajuste exame, visto e aprovação do pacto pela Procuradoria Geral do Município, como obriga o parágrafo único do artigo 38 da Lei 8.666/93:

[...]

Art. 38. O procedimento da licitação será iniciado com a abertura de processo administrativo, devidamente autuado, protocolado e numerado, contendo a autorização respectiva, a indicação sucinta de seu objeto e do recurso próprio para a despesa, e ao qual serão juntados oportunamente:

Parágrafo único. As minutas de editais de licitação, bem como as dos **contratos, acordos, convênios** ou **ajustes** devem ser **previamente examinadas e aprovadas** por assessoria jurídica da Administração.

O “Termo de Acordo” apostilado às fls. 871/872, vol. 4 – Proc. nº 4070/2012, não contém visto da Procuradoria Jurídica do Município. Foi **assinado tão somente pelo ex-Secretário Municipal de Regularização Fundiária e Habitação** – Sr. Ian Kleber Cerqueira de Farias em conjunto com o Sr. Manoel Francisco das Chagas Neto signatário na qualidade de proprietário da TEC – Tecnologia Civil Ltda. e presidente irregularmente eleito do Conselho Comunitário da SOCOHAP.

4.4 – Da Habilitação Jurídica. Nulidade Assembleia de Eleição do Conselho Comunitário. Ilegitimidade de Representação. Inexistência de Poderes e/ou Autorização para Disposição de Imóvel de Propriedade da Sociedade em Benefício Pessoal do Presidente do Conselho Comunitário. Conflito de Interesse.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

A Lei Geral de Contratos e Licitações estabelece como **condição necessária** para **contratar** com o Poder Público a comprovação da **regularidade jurídica e a comprovação da legitimidade** de representação (art. 28, Lei nº 8.666/93).

Art. 28. A documentação relativa à habilitação jurídica, conforme o caso, consistirá em:

I - cédula de identidade;

II - registro comercial, no caso de empresa individual;

III - ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;

IV - inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício;

V - decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

A mera apresentação formal da documentação exigida pela lei não se basta. O texto legal pretende a realização de aferição efetiva e verdadeira acerca da idoneidade da constituição da sociedade e a legitimidade de seus representantes para assumirem encargos e disporem direitos ao contratarem com o Poder Público.

Por analogia, entende-se aplicar à questão o disposto no § 3º do artigo 43 da Lei de Licitação e Contratos:

[...]

Art. 43

§ 3º É facultada à Comissão ou autoridade superior, **em qualquer fase da licitação, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou a complementar a instrução do processo**, vedada a inclusão posterior de documento ou informação que deveria constar originariamente da proposta.

O Prof. Jessé Torres Pereira Junior ao abordar o tema preleciona:

[...]

A *ratio* da lei é clara. Quer que se verifique se o concorrente tem **personalidade jurídica regularmente aperfeiçoada** e se **ostenta legitimidade** para idoneamente enunciar a vontade de participar e de vir assumir direitos e obrigações contratuais, se surtir vencedor [...].

No caso em apreço, há que se reconhecer que os atos registrados em cartório ostentam apenas **presunção relativa** (*juris tantum*) e não absoluta. Ao mesmo tempo não se



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

pode negar que para precaver **imbróglgios e/ou prejuízos de grande monta** ao patrimônio público é obrigação dos gestores e agentes estatais examinar o **teor** e a **idoneidade** dos documentos de habilitação e representação, sobretudo, quando incoerências manifestas constantes nos expedientes registrados em cartório evidenciam a ocorrência de graves irregularidades em atos associativos, eletivos e de legitimidade de representação da parte contratante com o Poder Público.

O Estatuto da Sociedade Comunitária Habitacional de Rondônia (fls. 4094/4122, vol. 16 – Proc. nº 4070/2012) estabelece como órgãos deliberativos e executivos da sociedade o Conselho Comunitário e a Assembleia Geral dos Associados e fixa **quórum qualificado** para aprovação de deliberação de **atos que importem em venda, doação, cessão ou gravame de imóvel** da sociedade.

Vejamos os termos do Estatuto:

[...]

Art. 13. Constituem em **órgãos deliberativos e executivo** da Sociedade o Conselho Comunitário e a Assembleia Geral de Associados.

Art. 14. O Conselho Comunitário é composto por **cinco membros**, sendo **dois** deles **indicados** pelo Poder Público Conveniado onde encontram-se estabelecida a sede da Sociedade, **dois indicados** pela Assembleia Geral de Associados e **um indicado** pela SEAC².

§ 1º O mandato dos integrantes e componentes do Conselho Comunitário é temporários, por prazo indeterminado, podendo ser destituído mediante simples indicação de seus substitutos por quem os tenha indicado, seu presidente será escolhido por maioria simples de seus membros. [...]

Art. 18 As decisões da assembleia geral serão tomadas:

a) Por associados que representem no mínimo **2/3 do quadro social** ao apreciar a aprovação do Regulamento Interno; a exclusão de associado; qualquer ato que **importe em venda, doação cessão ou gravame** de bem imóvel próprio da sociedade com valor igual a 10% (dez por cento do salário mínimo vigente enquanto associados). [...]

Art. 23. O presente Estatuto entrará em vigor na data de sua aprovação pela Assembleia Geral dos Associados **não podendo ser alterado** no todo ou em parte, sob **pena de extinção** da SOCIEDADE.

A ata da Assembleia Geral Extraordinária da Sociedade Comunitária de Rondônia, realizada no dia 22 de outubro de 2010, registra que por não existir convênio em

² **Secretária Especial de Ação Comunitária – SEAC** - foi criada pelo Decreto nº 91.500, de 30 de julho de 1985 e era vinculada ao Gabinete da Presidência da República; Por força do Decreto nº 96.634, de 02 de setembro de 1988 foi incorporada ao Ministério da Habitação e do Bem Estar Social – MBES. A Lei nº 7.739, de 16 de março de 1989, extinguiu o MBES e por força do artigo 4º suas atribuições foram transferidas para o Ministério do Interior. O Ministério do Interior foi extinto pela Lei [nº 8.028, de 12 de abril de 1990](#) e as matérias afetas às políticas habitacionais foram transferidas para o Ministério da Ação social.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

vigor, **não foram indicados os 02 (dois) representantes do Poder Público** Conveniado do local onde se encontra estabelecida a sede da Sociedade. (fls. 162/163, vol. 1 – Proc. nº 2376/2012).

Da mesma forma, não houve, como exige o Estatuto Social, a **indicação do representante da União** para composição do Conselho Comunitário, na vaga reservada para a extinta Secretaria Especial de Ação Social – SEAC da Presidência da República. (fls. 162/163, vol. 01 – Proc. nº 2376/2012).

Vejamos a dicção da Ata da Assembleia Geral Extraordinária (fls. 162/163, vol. 01 – Proc. nº 2376/2012):

[...]

Após a leitura de edital de convocação o Sr. Presidente fez a chamada dos presentes e constatou que havia na reunião o número suficiente de associados, para tomar deliberação, ou seja mais de 2/3, conforme prevê o Estatuto da Sociedade.

Em seguida o Sr. Presidente indagou dos presentes se havia algum associado que desejasse apresentar nomes para composição de chapa para eleição dos Conselheiros Comunitários, de acordo com o Estatuto da Sociedade.

O Associado Kércia Carla Carneiro, apresentou os dois nomes á serem indicados pela Assembleia Geral, que recaiu no nome do Sr. Manoel Francisco das Chagas Neto e do Sr. Yuri Carneiro de Lima. Colocados os nomes em votação os mesmos foram eleitos por unanimidade dos presentes, restando para composição do conselho os nomes indicados pelo poder conveniado, que segundo a Associação não mantém atualmente nenhum convênio em vigor com o poder publico. Portanto fica prejudicado, a indicação dos 2 membros do conselho, os quais serão indicados tão logo seja celebrado novo convênio nos termos do estatuto da Associação.

O último e quinto nome a compor, o Conselho Comunitário de conformidade com o Estatuto deveria ser indicado pelo representante do SEC, como esse ÓRGÃO FEDERAL já não existe, pois foi **extinto e conseqüentemente ficou prejudicado sua indicação**, tendo a Assembleia Geral Extraordinária por unanimidade resolvido que ela própria elegeria o quinto nome, após a discussão sobre mesmo foi escolhido o nome da associada Kércia Carla Carneiro. [...]

Dando seguimento aos trabalhos o Sr. Presidente, todos os presentes, que entre si escolhessem o Presidente do Conselho Comunitário, referido conselho escolheu o nome do Sr. Manoel Francisco das Chagas Neto, como seu novo Presidente.[...] **(sic)**

A extinção da antiga Secretaria Especial de Ação Comunitária – SEAC, vinculada à Presidência da República, **não implica na extinção da vaga** reservada para a União no Conselho Comunitário, posto que as atividades e competências do antigo órgão da



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

Presidência da República foram **transferidas** para outros órgãos e ministérios do Governo Federal³.

Com efeito, a deliberação da “eleição” dos Membros do Conselho Comunitário e, por consequência, do proprietário da TEC Tecnologia Civil Ltda. - Sr. Manoel Francisco das Chagas Neto como Presidente da SOCOHAP, padece de vício por violar as disposições do Estatuto da Sociedade.

4.4.1 – Da Irregularidade de Representação.

Além da nulidade evidenciada no parágrafo precedente, o Estatuto da Sociedade (fls. 4094/4122 – vol. 16 - Proc. nº 4070/2012) estabelece que a representação ativa e passiva da SOCOHAP compete, nos termos do artigo 15 do Estatuto Social da Sociedade, ao Conselho Comunitário:

[...]

Art. 15. Compete ao Conselho Comunitário:

[...]

e) Representar a Sociedade ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, e praticar atos de **defesa dos interesses comum**;

O Código Civil Brasileiro estabelece que os atos das pessoas jurídicas, cuja administração possua natureza colegiada serão tomados pela maioria dos votos dos presentes e fixa que os atos praticados por quem **não tenha poderes** ou **os tenha de modo insuficiente**, em **desacordo** com os interesses da pessoa representada serão tidos por **ineficazes** em relação à pessoa representado.

Vejamos a dicção legal:

[...]

Art. 47. Obrigam a pessoa jurídica os atos dos administradores, exercidos **nos limites de seus poderes** definidos no ato constitutivo.

Art. 48. Se a pessoa jurídica tiver **administração coletiva**, as decisões se tomarão pela **maioria de votos dos presentes**, salvo se o ato constitutivo dispuser de modo diverso.

[...]

³ **Secretaria Especial de Ação Comunitária – SEAC** - foi criada pelo Decreto nº 91.500, de 30 de julho de 1985 e era vinculada ao Gabinete da Presidência da República; Por força do Decreto nº 96.634, de 02 de setembro de 1988 foi incorporada ao Ministério da Habitação e do Bem Estar Social – MBES. A Lei nº 7.739, de 16 de março de 1989, extinguiu o MBES e por força do artigo 4º suas atribuições foram transferidas para o Ministério do Interior. O Ministério do Interior foi extinto pela Lei [nº 8.028, de 12 de abril de 1990](#) e as matérias afetas às políticas habitacionais foram transferidas para o Ministério da Ação social.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

Art. 662. Os atos praticados por quem não tenha mandato, ou o tenha sem poderes suficientes, são **ineficazes** em relação àquele em cujo nome foram praticados, salvo se este os ratificar.

O Sr. Manoel Francisco das Chagas Neto subscreveu tanto o Termo de Rerratificação da Dação em Pagamento (fls. 209/210, vol. 1 – Processo nº 2376/2012) como o Termo de Acordo celebrado nos autos do Processo de Desapropriação (fls. 871/872, vol. 4 – Proc. nº 4070/2012), como se detivesse poderes para dispor de bem de titularidade da SOCOHAP em benefício de sua empresa (fls. 871/872 – Proc. 4070/2012).

4.4.2 – Da Ausência de Autorização da Assembleia dos Associados para Disposição de Bem e/ou Direitos da Sociedade.

O acordo subscrito pelo Sr. Manoel Francisco das Chagas Neto com ato de disposição patrimonial da SOCOHAP não foi subscrito pelos Membros do Conselho Comunitário da Sociedade (fls. 871/872 – vol. 4 – Proc. 4070/2012) e, tão pouco, conforme Ofício nº 27/2015 do Cartório de Registro de Títulos e Documentos Assis de Barros (fls. 4094/4095 – vol. 16 – Proc. 4070/2012) existe **registro em assento público** quanto à realização de Assembleia Geral dos associados **permitindo a disposição de imóvel** da sociedade em favor da empresa de propriedade do Sr. Manoel Francisco das Chagas Neto.

A inexistência de Assembleia Geral dos Associados **autorizando/permitindo** a disposição patrimonial, como determina a alínea “a”, do artigo 18 do Estatuto da SOCOHAP, torna **ineficaz o ato de disposição** subscrito pelo Sr. Manoel Francisco das Chagas Neto (art. 662, CC) **corroborado** por **seus filhos** a Sra. Kércia Carla Carneiro e Sr. Yuri Carneiro de Lima membros estes que subscreveram o Ofício nº. 011/2011/SECOHAP pedindo a inclusão dos débitos de IPTU no “Termo de Acordo” ilegal. (fls. 855/856 e 871/872 – vol. 4 – Proc. nº 4070/2012).

Agravam esses fatos as informações contidas no Ofício nº 1303/GP/JURÍDICO/2014 (fls. 3890/3905 – vol. 15 – Proc. nº 4070/2012) onde a atual Administração do Município de Porto Velho alerta para o fato da relação de assinaturas dos associados anexadas ao Ofício nº 011/2011/SOCOHAP, subscrito pelo Sr. Manoel Francisco das Chagas Neto e seus filhos Srta. Kércia Carla Carneiro e Sr. Yuri Carneiro de Lima, **ser cópia** da relação anexada à Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 22 de dezembro de 2010, a partir da segunda folha (fls. 856/859, vol. 4 – Proc. nº 4070/2012).

Assim, diante da irregularidade de representação, é de se reconhecer que além da impossibilidade jurídica do Município desapropriar imóvel integrante de seu acervo jurídico/patrimonial, o Termo de Acordo celebrado nos autos do processo administrativo de desapropriação padece de eficácia dada a ausência de aprovação autorizativa pela Assembleia Geral dos Associados da SOCOHAP para disposição do imóvel em favor da empresa da família Chagas Neto.

4.5 – Da Ausência da Especificação dos Débitos da Empresa TEC-Tecnologia Civil Ltda. no “Termo de Acordo” Celebrado no Processo de Desapropriação. Viabilidade da Pronta Cobrança.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

A cláusula 1.1 do “Termo de Acordo” (fl. 871/873 - vol. 4 – Proc. nº 4070/2012), celebrado no processo de desapropriação (processo administrativo nº 18.08919/2011) não especificou no pacto a inclusão dos valores irregularmente recebidos pela TEC Tecnologia Civil Ltda.

Ainda que de outro modo fosse, a cláusula 1.1 do Termo de Acordo seria nula por inobservar o disposto no artigo 1º da Lei Complementar Municipal nº 310/2011 cujo teor veda de forma expressa o recebimento em dação em pagamento de imóvel gravado de ônus.

Essa omissão associada à nulidade da edição do Decreto de Desapropriação mais a anulação consensual do ilegal Processo de Dação em Pagamento permite a PRONTA COBRANÇA DOS VALORES pagos irregularmente à empresa do Sr. Manoel Francisco das Chagas Neto - TEC-TECNOLOGIA CIVIL Ltda.

4.6 - Da Ausência Levantamento da Cadeia Dominial até o Destaque Regular e Legítimo do Imóvel do Patrimônio Público para o Particular. Vício do Título Originário. Nulidade Registral. Necessidade de Bloqueio e Cancelamento das Matrículas. Via Administrativa. Possibilidade.

4.6.1 – Da Inexistência de Estudo da Cadeia Dominial.

Em nosso sistema jurídico-processual a desapropriação rege-se pelo princípio segundo o qual a **indenização não será paga senão a quem demonstre ser o titular do domínio** do imóvel que lhe serve de objeto (cf. art. 34 do DL nº 3.365/41; art. 13 do DL nº 554/69; e art. 6º, §2º, da LC nº 76/93)

O **estudo prévio da cadeia dominial** até o destaque regular e legítimo do imóvel do patrimônio público para o particular é **condição necessária** para o Poder Público realizar o **pagamento** de toda e qualquer modalidade de aquisição de imóvel urbano e/ou rural.

É por este motivo que no sistema jurídico pátrio não basta a simples **exibição de um título registrado** no cartório imobiliário para se ter como demonstrado o direito de propriedade sobre determinado imóvel. Constitui o registro, mera **presunção de domínio** que só se robustece com a **comprovação da filiação** e da **origem do direito**.

O levantamento da cadeia dominial e o exame do destaque legítimo do imóvel do patrimônio público têm como objetivo precaver o Poder Público de realizar pagamento a quem não seja o proprietário e/ou adquirir imóvel com domínio maculado por vício insanável. Possui previsão legal no artigo 34 do Decreto Lei nº 3365, de 21 de junho de 1941 e na legislação fundiária/imobiliária pátria, confira-se:

Decreto Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941.

Art. 34. O **levantamento do preço** será deferido mediante **prova de propriedade**, de quitação de dívidas fiscais que recaiam sobre o



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

bem expropriado, e publicação de editais, com o prazo de 10 dias, para conhecimento de terceiros.

E ainda:

Decreto nº 4.887, de 20 de Novembro de 2003.

Art. 13. (...)

§ 1º (...)

§ 2º O INCRA regulamentará as hipóteses suscetíveis de desapropriação, com **obrigatória** disposição de **prévio estudo** sobre a **autenticidade e legitimidade do título de propriedade**, mediante levantamento da cadeia dominial do imóvel até a sua origem.” (grifamos)

O Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA igualmente possui norma regimental regulamentando o procedimento:

Instrução Normativa INCRA nº 28, de 24 de Janeiro de 2006.

Art. 1º. Normatizar os procedimentos referentes ao **levantamento da cadeia dominial**, objetivando a **verificação da autenticidade e legitimidade do domínio**, materialização espacial da área do imóvel rural, o cumprimento da função social da propriedade e atualização cadastral de imóveis, objetos de processos administrativos de fiscalização cadastral e nas demais ações do INCRA em que necessite pesquisa de domínio ou verificação do uso da propriedade, tendo como fundamento legal:

I - Constituição Federal;

II - Decreto-lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946;

III - Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964;

IV - Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966;

V - Lei nº 6.015, de 12 de dezembro de 1973, com suas alterações;

VI - Decreto-lei nº 1.164, de 1º de abril de 1971, alterado pelo Decreto nº 2.375, de 24 de novembro de 1987;

VII - Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, regulamentada pelo Decreto nº 72.106, 18 de abril de 1973;

VIII - Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976;

IX - Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979;

X - Lei nº 6.739, de 5 de dezembro de 1979;



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

XI - Lei nº 8.629, 28 de fevereiro de 1993;

XII - Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998;

XIII - Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999;

XIV - Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, regulamentada pelo Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002 e as alterações introduzidas pelo Decreto nº 5.570, de 31 de outubro de 2005, que dá nova redação a dispositivos do Decreto nº 4.449/2002;

XV - atos normativos internos desta Autarquia.

[...]

Art. 3º **Promover o levantamento** da situação cadastral das áreas indicadas na Portaria/INCRA/P/Nº 12, de 24 de janeiro de 2006, referidas nos arts. 1º ao 9º, §§ 1º, 2º e 3º do art 10 mediante providências administrativas e judiciais, objetivando:

[...]

III - o **levantamento da cadeia dominial até o destaque regular e legítimo do imóvel do patrimônio público para o particular**, e ainda, a **comprovação do cumprimento da função social** da propriedade, qualquer que seja a sua dimensão, dos imóveis rurais sob titularidade das pessoas físicas ou jurídicas referidas no art 1º da Portaria MTE nº 540, de 15 de outubro de 2004 - Relação de empregadores que submetem trabalhadores a formas degradantes de trabalho, ou os mantém em condições análogas às de escravo, adotando-se as medidas de recadastramento agrário e fiscalização cadastral, seguindo os critérios previstos no Manual de Fiscalização Cadastral de Imóveis Rurais;

Em nosso sistema jurídico, o registro do título de aquisição de imóvel é causal e gera, apenas, a presunção *juris tantum* de propriedade. O que significa dizer que, inválido o título, inválido será o registro, desfeita, assim, a aparência de transferência da propriedade.

Daí se mostra inarredável a necessidade de **estudo da cadeia dominial até a origem como regra**, a fim de evitar que Administração Pública **pague indenizações** a pessoas detentoras de **títulos nulos de pleno direito** e que devem ser desconstituídos com fundamento no art. 1º e 8º-B da Lei nº 6.739/79, e art. 169 do Código Civil.

Os processos de **dação em pagamento** e “**desapropriação**” levados a efeito pela Prefeitura Municipal de Porto Velho, ao tempo da administração do ex-Prefeito Roberto Eduardo Sobrinho e sua equipe, foram realizados **sem levantamento da cadeia dominial** (fls. 29/40 – vol. 1 e 924/926 – vol. 4 – Processo 4070/2012) e o exame da cadeia sucessória até a origem da área do Bairro Ulisses Guimarães revela o **destaque viciado** do imóvel do patrimônio público para o particular e a existência de nulidades formais da própria cadeia dominial.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

A Lei Complementar Estadual nº 154, de 26 de julho de 1996 não outorga competência para o Tribunal de Contas do Estado de Rondônia declarar a nulidade derivada da inadimplência das condições resolutivas do título, contudo, o inciso I do artigo 1º da Lei Orgânica atribuiu à Corte de Contas do Estado o **poder dever** de julgar as contas e **fiscalizar a legalidade e a economicidade** dos atos dos administradores e demais responsáveis por dinheiros, bens e valores públicos.

Resta demonstrado, no teor do presente Relatório Técnico, que a Administração do Município de Porto-Velho realizou desembolso de recursos próprios, sujeitos, portanto à fiscalização do TCE-RO, para restituir a Caixa Econômica Federal os recursos do convênio utilizados nos pagamentos irregulares efetuados para a empresa do Sr. Manoel Francisco das Chagas Neto. Na sequência, para **justificar na sua contabilidade o desembolso** dos numerários, realizou, inicialmente, o processo de dação em pagamento e, superveniente, formalizou processo de desapropriação eivado de nulidade de pleno direito para dar aparência de legalidade à operação.

Há que se reconhecer que embora não seja condição suficiente para análise da **legalidade da aquisição de imóvel** pelo Município de Porto-Velho, como solicitado pelo Representante - Ministério Público do Estado de Rondônia (fl. 2, vol. 1 – Proc. nº 2376/2012), é **condição necessária para o exame da legalidade**, o estudo da cadeia dominial do imóvel até a origem, sob pena de se incorrer em avaliação incompleta e desvirtuada, sob fato essencial e relevante, qual seja: A quem deveria ser pago o preço do imóvel?

4.6.2 – Título Originário de Propriedade Sob Condição Resolutiva Expressa. Inadimplemento. Reflexos Sobre a Cadeia Dominial. Insegurança Jurídica. Incompatibilidade Com Aquisição de Imóvel pelo Poder Público.

A certidão da cadeia dominial da matrícula nº 26.754 do 1º Ofício de Imóveis de Porto Velho (fl. 4006 – vol. 15 – Proc. nº 4070/2012) evidencia que o imóvel de titularidade da SOCOHAP objeto do ilegal processo de dação em pagamento deriva do **Título Definitivo nº 232.2.01/3.213**, emitido em favor do Sr. Francisco Reis de Oliveira, no dia **08 de abril de 1985**, pelo Instituto Nacional de Colonização de Reforma Agrária – INCRA com **condições resolutivas** (fls. 4066, vol. 16, Proc. nº 4070/2012), cujo teor abaixo se translada:

[...]

O presente instrumento é outorgado em decorrência de licitação pública promovida através do Edital INCRA 01/84 mediante as cláusulas e condições seguintes;

CLÁUSULA PRIMEIRA – O preço da venda do imóvel é de Cr\$ 1.185.987,00 (Hum milhão, cento e oitenta e cinco mil, novecentos e oitenta e sete cruzeiro), compreendendo o valor da terra nua em Cr\$ 1.105.162,00 (Hum milhão, cento e cinco mil, cento e sessenta e dois cruzeiros e o valor dos serviços topográficos em Cr\$ 13.694,00 (Treze mil, seiscentos e noventa e quatro cruzeiros, pagável em **05 (Cinco) prestações**



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

anuais e sucessivas de Cr\$ 265.614,00, (Duzentos e sessenta e cinco mil, seiscentos e quatorze cruzeiros), incluídos nestas os juros de 6% a.a. (seis por cento ao ano), aplicados ainda os dispositivos da legislação em vigor, devendo ser paga a **primeira prestação até 08.04.86** e as demais nos mesmos dia e mês dos **anos subsequentes**.

CLÁUSULA SEGUNDA — É vedada a alienação do imóvel a terceiros, enquanto **não for integralizado o pagamento** de que trata a cláusula primeira.

Parágrafo Único – É facultado ao adquirente liquidar antecipadamente o seu débito para com o INCRA, sem prejuízo das demais obrigações assumidas.

CLÁUSULA TERCEIRA — O INCRA autoriza a constituição de hipoteca, em garantia de financiamentos concedidos pelos órgãos componentes do Sistema Nacional de Crédito Rural, referidos no artigo 7º da Lei nº 4.829, de 05 de setembro de 1965, para exploração e melhoria do imóvel, hipótese em que, constituída a hipoteca, assegura-se ao **INCRA** a condição de **segundo credor hipotecário** para a satisfação dos seus créditos, após a liquidação dos créditos das entidades já mencionadas. '

CLÁUSULA QUARTA - Fica **preservada a destinação da área** com obrigatoriedade do adquirente cumprir as exigências estipuladas neste Título, **sob pena de nulidade absoluta**.

CLÁUSULA QUINTA - Pelo **não cumprimento de qualquer disposição legal aplicável à espécie**, bem como das condições estipuladas neste Título, fica ao INCRA, desde já, autorizado pelo adquirente, **independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial**, reverter o imóvel ao patrimônio da União Federal, indenizadas as benfeitorias úteis e necessárias existentes, com reação de **pleno direito do domínio e posse**, ressalvados os créditos hipotecários. [...] {sic}

Por meio do Ofício nº. 0141/2015/SGCE, de 27 de fevereiro de 2015, foi solicitado à Superintendência Regional do INCRA remeter cópia do Título Definitivo e informar se havia ocorrido o **cumprimento das condições resolutivas**, sobretudo, se **havia ocorrida a quitação da aquisição** do imóvel (fls. 4065, Vol. 16, Proc. nº 4070/2012).

Em resposta, o INCRA expediu o OFÍCIO/INCRA/SR17/nº 378/2015 dando ciência de **não ter sido localizado** nos autos do Processo INCRA GC-1 nº 34.017, o comprovante do **pagamento da 5ª prestação** do Título Definitivo. (fls.4066, Vol. 16, Proc. nº 4070/2012).

A **cláusula quarta do pacto** estabelece que a inadimplência das exigências estipuladas no título acarreta a **nulidade absoluta** do pacto/título. A condição é resolutiva. Assim, diante da falta do pagamento da 5ª parcela ou seu pagamento intempestivo mais a alienação do imóvel para terceiro no dia 30.06.1986 (fls. 4010, vol. 15 – Proc. 4070/2012), ou seja, antes da quitação da última parcela opera-se a extinção de pleno direito dos direitos e obrigações derivados do título originário.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

O vício do título projeta efeitos sobre toda a cadeia dominial da área do Bairro Ulisses Guimaraes. Ainda que a titularidade para reclamar sua nulidade seja do INCRA/UNIÃO, é inadmissível permitir à Administração Municipal adquirir propriedade de origem duvidosa e cadeia dominial comprometida com vício insanável.

4.6.3 – Das Irregularidades Formais da Matrícula e dos Registros.

Outra grave irregularidade evidenciada pelo levantamento da cadeia dominial diz respeito à **ausência do lançamento das condições resolutive** do título na matrícula originária do imóvel, por ocasião da sua abertura (registro nº 1, da Matrícula nº 22.318 – fl. 4010 – vol. 15 – Proc. nº 4070/2012).

A omissão constitui descumprimento do item 5º, artigo 237 da Lei de Registros Públicos e vício formal do processo registral que independe do título de origem. Simples remissão ao título não supre o objetivo da previsão legal, qual seja, dar publicidade às condições resolutive do título (fl. 4010 – vol. 15 – Proc. 4070/2012).

A irregularidade seria irrelevante e passível de saneamento se as condições resolutive tivessem sido cumpridas de forma tempestiva e se o destaque do imóvel do patrimônio público fosse regular.

A irregularidade formal apontada agrega-se a averbação nº 09 da Matrícula nº 22.318 (fl. 4011, vol.15, Proc. nº 4070/2012) onde foi registrado, sem a observância do princípio da continuidade registral, a suposta e intempestiva anuência do INCRA para com a descaracterização da área rural (fl. 4063, vol. 16 – Proc. 4070/2012) (art. 176, § 1.º, II, n. 5 e artigos 195, 222, 223, 225, § 2.º, in fine, 227, 228 e 237).

Os vícios indicados são formais, de natureza administrativa e perfazem nulidades de pleno direito que podem ser declaradas e desconstituídas pela via administrativa, com base nos princípios da legalidade e da autotutela. (Súmula 473/STF).

5 - Da Necessidade o Bloqueio e Anulação das Matrículas Derivadas. Vícios Formais do Processo de Registro. Via Administrativa. Plausibilidade.

Os vícios de natureza intrínsecos à matrícula ou do registro são atacados apenas pela via judicial, contudo, os vícios de natureza extrínsecos (formais) possuem natureza administrativa e, segundo, a inteligência do artigo 214 da LRP – “*Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.*” mais a expressa dicção da Súmula 473 do STF podem ser anulados pela via administrativa:

Súmula 473 – STF: 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.

A viabilidade do bloqueio e cancelamento administrativo das matrículas pela Corregedoria Geral de Justiça encontra permissivo no artigo 1º da Lei 6.739, de 5 de dezembro de 1979:



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

Art. 1º A **requerimento** de pessoa jurídica de direito público ao **Corregedor-Geral da Justiça**, são **declarados inexistentes e cancelados a matrícula e o registro** de imóvel rural vinculado a título nulo de pleno direito, ou feitos em desacordo com o [art. 221 e seguintes da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#), alterada pela Lei nº 6.216, de 30 de junho de 1975.

O artigo 23 do Código de Organização e Divisão Judiciária do Estado de Rondônia estabelece que *a competência do Corregedor-Geral da Justiça será definida no Regimento Interno do Tribunal* e o artigo 157 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia arrola entre as atribuições do Corregedor Geral de Justiça a **competência para fiscalizar, em caráter geral e permanente, as atividades dos órgãos e serviços judiciários de primeira instância e do foro extrajudicial.**

Com órgão superior, orientador, fiscal e censor cabe às Corregedorias Permanentes e a Corregedoria Geral da Justiça adotarem medidas saneadoras dos atos administrativos irregulares praticados pelos serviços registrais, sobretudo, quando estes são nulos de pleno direito.

Sobre a nulidade de pleno direito registral, **Narciso Orlandi Neto** acentua que:

“A nulidade que pode ser declarada diretamente, **independentemente de ação, é de direito formal, extrínseca.** Ela pode não alcançar o título, que subsiste íntegro e, em muitos casos, apto a, novamente, ingressar no registro. **O registro é nulo de pleno direito** quando não observados os **requisitos formais previstos na lei:** ‘A chamada nulidade de pleno direito, tal como prevista no art. 214 da Lei de Registros Públicos, não admite o exame de elementos intrínsecos, que refogem à **atividade qualificadora do oficial registrador.** E em não existindo vício na qualificação do título, ou no processo de registro propriamente dito, não há o que corrigir na esfera administrativa’ (Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, parecer do juiz Marcelo Martins Berthe, aprovado pelo Des. Márcio Martins Bonilha, DJE de 22/22/96, parte I, p. 37). (...) a nulidade do registro, para ser declarada autonomamente, sem processo contencioso, deve ser **evidente ao simples exame do registro.** Não há outro modo de interpretar-se o requisito da lei, de que a nulidade deve estar provada independentemente de ação direta. Se não há ação, não há processo contencioso, não há fase instrutória, não há ocasião para produzir-se prova diversa dos elementos que compõem o próprio registro. A **irregularidade formal** que leva à anulação deve, pois, ser vistosa, deve ser percebida visualmente, sem necessidade de **exame de outros documentos ou fatos.** (...). Se o registro está extrinsecamente perfeito, se foram cumpridas as exigências legais relativas aos elementos objetivos e subjetivos, não há nulidade do registro. Por mais que seja evidente a irregularidade do título, a causa de anulabilidade, sempre será necessária a declaração em processo contencioso movido contra aquele a quem o registro aproveita (...)” - (Retificação do Registro de Imóveis. São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p. 185-186 e 196);



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

Igualmente à lição do notório doutrinador, o cancelamento e bloqueio de registro de imóveis é avalizado pela jurisprudência do Supremo Tribunal Federal:

REGISTRO IMOBILIÁRIO. CANCELAMENTO, POR NULIDADE. SENDO O PRÓPRIO REGISTRO NULO, POR VÍCIO ESSENCIAL, PODE ELE SER **CANCELADO INDEPENDENTEMENTE DE AÇÃO DIRETA** (ART. 214 DA LEI DE REGISTROS PUBLICOS). NÃO HÁ QUE SE CONFUNDIR TAL NULIDADE, REFERENTE AO ATO DE REGISTRO EM SI, DE ANULAÇÃO DO TÍTULO QUE LHE DEU ORIGEM. (RE 104628, Relator(a): Min. ALDIR PASSARINHO, Segunda Turma, julgado em 19/04/1988, DJ 10-06-1988 PP-14404 EMENT VOL-01505-02 PP-00292)

A existência de nulidades de pleno direito da cadeia dominial da área do Bairro Ulisses Guimarães associada à aquisição do domínio por meio do ilegal processo de dação em pagamento mais a impossibilidade jurídica do Município de Porto Velho, de forma legal, desapropriar área integrante de seu próprio acervo jurídico-dominial torna inarredável reconhecer a necessidade do urgente bloqueio e cancelamento das matrículas derivadas do registro nº 01-26.754 (fl. 4008 – vol. 15, Proc. nº 4070/2012).

A adoção de medidas tendentes ao bloqueio e posterior cancelamento dos registros e matrículas, são ações inadiáveis. A procrastinação dessas medidas ou sua omissão aumentará de forma exponencial a repercussão social do desfazimento dos atos nulos e juridicamente reforçará o tumulto jurídico acarretado pelos atos nulos e viciados de modo a fomentar a irresolução legal dos atos praticados ilegalmente.

6 – Da Consolidação das Condutas Omissivas e Comissivas dos Agentes e Ex-Agentes Estatais e Terceiros Intervenientes.

Em observância ao inciso LV do artigo 5º da Constituição Federal, restam consolidadas a seguir, para melhor evidenciação, as condutas dos agentes/ex-agentes estatais e intervenientes cujas ações e/ou omissões foram determinantes para a consecução das irregularidades e descumprimentos assinalados nos parágrafos precedentes.

Roberto Eduardo Sobrinho – ex-Prefeito do Município de Porto Velho: Assinou o Termo de Dação em Pagamento (fls. 200/201 – vol. 1 – Proc. nº 2376/2012), o Termo de Rerratificação (fls. 209/2010 – vol. 1 – Proc. nº 2376/2012) do processo de Dação em Pagamento e o Decreto de Declaração de “*Utilidade Pública*” para efeitos de desapropriação (fl. 869, vol. 4, proc. nº 4070/2012) de imóvel integrante do acervo jurídico imobiliário do Município de Porto Velho. Ainda que tenha subscrito o termo de cancelamento do Processo de Dação em Pagamento responde pela ilegalidade havida por ter omitido cancelar os registros e as matrículas derivadas do processo de dação no cartório de imóveis. Igualmente, responde de forma solidária para com todas as irregularidades evidenciadas nos autos do processo de desapropriação em razão da edição do ilegal decreto de desapropriação evidenciar que o ex-Gestor detinha conhecimento e domínio dos atos praticados para conferir aparência de legalidade à restituição dos recursos para Caixa



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

Econômica Federal sem o reembolso dos numerários recebidos irregularmente pela empresa do Sr. Manoel Francisco das Chagas Neto, a TEC Tecnologia Civil Ltda.

Ian Kleber Cerqueira da Faria - ex-Secretário Municipal de Regularização Fundiária e Habitação – Assinou o Termo de Dação em Pagamento, o Decreto Municipal nº 12.480/2011 e o Termo de Acordo celebrado nos autos do processo de desapropriação;

Mônica Cristina O. de Carvalho - ex-Secretária Municipal Adjunta de Regularização Fundiária e Habitação: Assinou como interveniente o Termo de Dação em Pagamento e na qualidade de Secretária de Regularização Fundiária em Exercício o Termo de Rerratificação do ilegal Dação em Pagamento (fls. 209/2010 – vol. 1 – Proc. nº 2376/2012);

Mário Jonas Freitas Guterres – ex-Procurador Geral do Município – Assinou o Termo de Dação em Pagamento e o Decreto Municipal nº 12.480/2011. Tão quanto ao ex-Prefeito, o ex-Procurador Geral responde solidariamente para com todas as irregularidades havidas no processo de desapropriação porque ao mesmo tempo em que omitiu as providências para o cancelamento dos atos consequentes do processo de dação subscreveu o Decreto de Desapropriação;

Jefferson de Souza – ex-Subprocurador de Convênios e Contratos – Assinou, na condição de ex-Subprocurador de Convênio e Contratos o Termo de Rerratificação celebrado nos autos do ilegal Processo de Dação em Pagamento;

Manoel Francisco das Chagas Neto – Assinou o Termo de Acordo e o Termo de Rerratificação firmado no processo de dação em pagamento como “*representante do devedor*”. Subscreveu, em benefício de sua empresa, o Termo de Acordo firmado no processo de desapropriação na condição de representante legal da TEC – Tecnologia Civil Ltda. e da Sociedade Comunitária de Habitação Popular de Rondônia;

Yuri Carneiro de Lima – Filho do Sr. Manoel Francisco das Chagas Neto, na condição de Membro do Conselho da SOCOHAP, assinou o Ofício nº. 011/2011/SECOHAP pedindo a inclusão dos débitos de IPTU no “Termo de Acordo” ilegal firmado no processo de desapropriação beneficiando a empresa de seu genitor sabendo da inexistência de autorização /deliberação a Assembleia dos Associados outorgando poderes para a realização da operação. (fls. 855/856 e 871/872 – vol. 4 – Proc. nº 4070/2012);

Kércia Carla Carneiro – Filha do Sr. Manoel Francisco das Chagas Neto - assinou, na condição de Membro do Conselho da SOCOHAP, o Ofício nº. 011/2011/SECOHAP pedindo a inclusão dos débitos de IPTU no “Termo de Acordo” firmado no ilegal processo de desapropriação beneficiando a empresa de seu genitor (fls. 855/856 e 871/872 – vol. 4 – Proc. nº 4070/2012).

7 - Do Cumprimento das Determinações do Conselheiro Relator.

A Decisão Monocrática nº 032/2013/GWCSC ordena a execução de um rol de diligências tendentes a examinar a regularidade dos procedimentos adotados pelo ex-Prefeito Roberto Eduardo Sobrinho e seus *colaboradores*.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

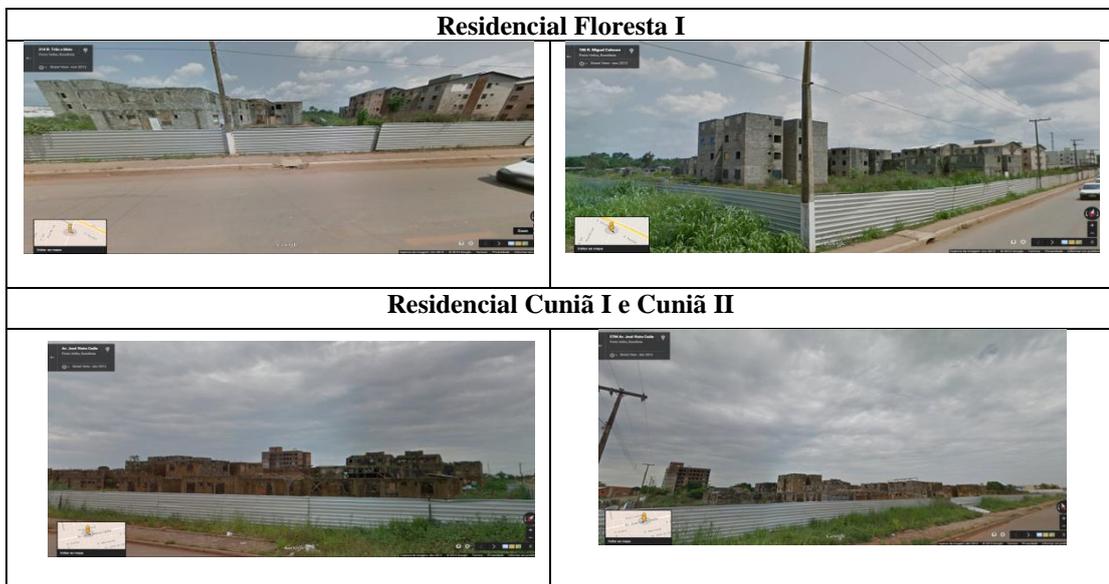
Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

Assim, passa-se a seguir examinar item por item o cumprimento das diligências ordenadas:

II – REMETER o feito à Secretaria Geral de Controle Externo para a devida instrução, tendo por escopo a abordagem dos apontamentos infracitados, sem prejuízo de **outras medidas legais julgadas por necessárias** à elucidação e aferição dos indícios de ilegalidades dissertados na presente Decisão:

a) **Requisitar** do Prefeito Municipal de Porto Velho, Excelentíssimo Senhor **Mauro Nazif**, cópias integrais dos processos administrativos n. 18.8679/2007/SEMPRE, 18.8674/2007/SEMPRE, 18.8675/2007/SEMPRE e 18.4892/2007/SEMUR, com a finalidade de extrair elementos que permitam **cotejar as obras efetivamente executadas**, os valores pagos e os valores a restituir por conta das inexecuções. O cotejamento deverá ser complementado com evidências colhidas em **inspeções in loco**;

O cumprimento da **alínea “a” do item II** – *Requisitar cópias integrais dos processos administrativos n. 18.8679/2007/SEMPRE, 18.8674/2007/SEMPRE, 18.8675/2007/SEMPRE e 18.4892/2007/SEMUR, com a finalidade de extrair elementos que permitam cotejar as obras efetivamente executadas*, os valores pagos e os valores a restituir por conta das inexecuções. *O cotejamento deverá ser complementado com evidências colhidas em inspeções in loco - resta inviável* pelo decurso do tempo e pelo estado atual de conservação das edificações.





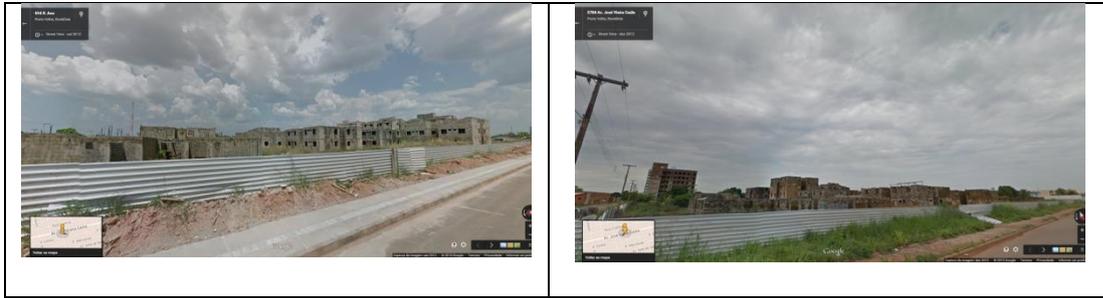
TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133



Concorrente, importa registrar que o Eg. Tribunal de Contas da União - TCU realizou Auditoria no **Contrato de Repasse nº 227.253-53/2007/Ministério das Cidades/Caixa**. Faz parte do contrato auditado as construções dos residenciais denominados Floresta I e Floresta II (fls. 4153/4193, vol. 16 - Processo nº 4070/2012).

A Auditoria do TCU **detectou inúmeras irregularidades** nas obras executadas, tais como: projeto básico deficiente, sobrepreço, superfaturamento, quantitativos de materiais incompatíveis, divergência na movimentação da conta específica do Contrato de Repasse. O processo de fiscalização foi objeto de defesa, recurso e julgamento pela Segunda Câmara e pelo Plenário da Corte Federal de Contas (fls. 4132/4193, Vol. 16 - Processo nº 4070/2012).

Ainda que a Auditoria do TCU não tenha incluído o Contrato de Repasse nº 227.255-72/2007/Ministério das Cidades/Caixa e, por consequência, as obras dos Residenciais Cuniã I e Residencial Cuniã II. A aferição do procedimento deste contrato pode acarretar um conflito de competência e a utilização de **métodos divergentes** para análise de processos comuns e/ou idênticos em sede de ação de controle transformando eventuais conclusões divergentes em **argumentos/teses de defesa** dos responsabilizados no procedimento do TCU, assim como ocorreu na Questão de Ordem suscitada na Ação Penal nº 536 - BA (2006/0258867-9) ⁴.

b) **Requerer** da Superintendência da Caixa Econômica Federal no Estado de Rondônia, cópias integrais dos Contratos de Repasses n. 227.253-53 e 227.255-72, pertinentes aos empreendimentos Residencial Floresta I, Residencial Cuniã I e Residencial Cuniã II, com a finalidade de extrair elementos que permitam subsidiar os exames indicados na alínea anterior (a);

⁴ **STJ – Questão de Ordem na AÇÃO PENAL n ° 536 - BA (2006/0258867-9)** [...] Antes da manifestação do *Parquet*, a defesa do réu Flávio Conceição de Documentação: 45781746 Oliveira Neto atravessou petição (fls. 12.009/12.013) sustentando, desde já, sua discordância com o desmembramento. Apresentou os seguintes argumentos: 1) o pilar da acusação quanto à prática do delito de peculato se baseia em um **Relatório produzido pela CGU** ("Relatório de Ação de Controle n.00190.020334/2007-94"), o qual teria sido elaborado sem direito ao contraditório, portanto a necessidade de prova pericial para comprovação da inexistência de sobrepreço é inquestionável, sobretudo porque o **TCU e TCE/SE concluíram em sentido diverso**. Assim, se o feito for desmembrado, haverá sérios riscos de existir mais de uma prova pericial sobre o mesmo fato, com possíveis conclusões diversas. Ademais, não será possível eventual "empréstimo" da prova pericial realizada no âmbito do STJ para o processo que corra na Seção Judiciária do Estado de Sergipe e vice-versa, pois não seria viabilizada a impugnação adequada da prova técnica; [...]



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

A CAIXA respondeu o Ofício nº 36/SRCEPVH/2014 remetendo as cópias dos Contratos de Repasses nº 227.253-53/2007 e nº 227.255-72/2007 conforme solicitado. (fls. 4029/4044 – vol. 15 – Proc. nº 4070/2012).

c) **Examinar**, com subsídio nos processos indicados na alínea anterior, os **valores das penalidades** e outras **cominações aplicadas** pela Administração de Porto Velho à empresa TEC – Construção Civil Ltda., observando tanto as sanções previstas nos contratos quanto na legislação regente da espécie versada, devendo, ainda, indicar os responsáveis e suas respectivas condutas, devidamente tipificadas;

Os Contratos de Repasses nº 227.253-53/2007 e nº 227.255-72/2007 não se limitam às obras dos residenciais Cuniã I, Cuniã II e Floresta I contratadas e executadas pela TEC – Tecnologia Civil Ltda. Envolvem também outros residenciais tais como Residencial Mato Grosso e Residencial Floresta II e ações urbanísticas.

A multa pela inexecução contratual é prevista no inciso II do artigo 87 da Lei nº 8.666/93, cujo teor remete às disposições contratuais.

A previsão de penalidade pela inexecução contratual resta especificada na Cláusula 14 do Contrato nº 46/PGM/2008 (Residencial Floresta I) e seus termos são repetidos nos Contratos nº 36/PGM/2008 (Residencial Cuniã I) e nº 37/PGM/2008 (Residencial Cuniã II). Conforme imagem abaixo:

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS PENALIDADES:

14.1. A **CONTRATADA** assumirá integral responsabilidade por danos causados ao Município de Porto Velho ou a terceiros, decorrentes da execução deste contrato, inclusive por acidentes, mortes, perdas, destruições parciais ou totais. O Município de Porto Velho isenta-se de todas as reclamações que possam surgir referentes a este contrato, ainda que as mesmas sejam resultantes de atos de seus prepostos ou de qualquer pessoa física ou jurídica em sua execução.

14.2. O **CONTRATANTE**, sem prejuízo das sanções previstas na Seção II do Capítulo IV da Lei nº 8.666/93, poderá, ressalvados os motivos de força maior ou caso fortuito, que deverão ser devidamente comprovados nos autos, aplicar as seguintes penalidades à **CONTRATADA**:

I - Pelo atraso na execução inicial do contrato:

- multa de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso no início da execução das obras, que incidirá sobre o valor da obrigação em atraso, até o limite máximo de 5% (cinco por cento).

II - Pela inexecução total ou parcial do contrato:

- multa de 10% (dez por cento) calculada sobre o valor do contrato não cumprido;
- multa correspondente à diferença de preços resultante de nova licitação ou contratação direta, realizada para complementação ou realização da obrigação não cumprida.

As penalidades aplicadas pela Prefeitura Municipal de Porto Velho pela inexecução contratual - nº 46/PGM/2008 (Residencial Floresta I), nº 36/PGM/2008 (Residencial Cuniã I) e nº 37/PGM/2008 (Residencial Cuniã II) - observaram os parâmetros



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

fixados nos contratos entabulados entre a Prefeitura Municipal de Porto Velho e a TEC – Tecnologia Civil Ltda.

A Auditoria do TCU (Processo TC nº 000.277/2010-0) (fls. 4153/4192 – vol. 16) constatou a ocorrência de não conformidades tanto nas **medições** levadas a efeito pela **Prefeitura de Porto Velho** quanto nos **quantitativos** apurados **pela CAIXA** no Contrato nº 46/PGM/2008 (Residencial Floresta I) celebrado com a empresa TEC – Tecnologia Civil Ltda. (fls. 4132/4193. Vol. 16 - Processo nº 4070/2012).

Desta feita, a indicação objetiva dos responsáveis pelas irregularidades constatadas no convênio federal resta prejudicada por requerer apuração por profissional engenheiro, análise global dos contratos e das obras executadas. Além das limitações operacionais, a natureza da contratação e a fonte do recurso do convênio atribuem a competência para apuração e análise do caso para o Tribunal de Contas da União e afastam o caso da atuação do Tribunal de Contas do Estado de Rondônia.

d) **Verificar** se são procedentes os motivos e os fundamentos da Decisão Administrativa tomada pelos Senhores **Israel Xavier Batista** – Ex-Secretário da SEMPRE – e **Mário Jonas Freitas Guterres** – Ex-Procurador Geral do Município - com relação ao empreendimento Cuniã II – Contrato n. 037/PMG/2008 -, substanciada na **não aplicação de sanção pecuniária** à empresa TEC - Construção Civil Ltda., malgrado tenha restado comprovada a inadimplência contratual por parte da empresa precitada, conforme extrai-se da Decisão às fls. 194;

Por meio do Ofício nº 1303/GP/Jurídico/2014, a atual Administração do Município de Porto Velho informou ter cancelada a multa em razão da decisão judicial exarada nos autos do Processo nº 001.08.005393-8 da 1ª Vara de Fazenda Pública da Comarca de Porto Velho (Ação de Interdito Proibitório) onde foi deferida liminar confirmada superveniente pela sentença exarada nos autos interditando a execução da obra e restituindo a posse do imóvel onde se localiza o Residencial Cuniã II ao Clube Recreativo Atlético Cearense. (fls. 3901/3902 – vol. 15 – Proc. nº 4070/2012).

Com efeito, a Decisão Administrativa (fls. 84/87 – vol. 8 – CD – Processo nº 18.8675/2007 – Cuniã II) se evidencia procedente.

e) **Identificar** todos os responsáveis que assinaram os termos de recebimentos provisórios e definitivos, bem como aqueles que atestaram as medições das obras não executadas, relativas aos empreendimentos dos Condomínios Residencial Floresta I, Residencial Cuniã I e II;



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

Fiscais dos Contratos		
Contrato	Residencial	Portaria/Fiscais
CONTRATO N° 036/PGM/2008	Residencial Cuniã I	Portaria n° 055/GAB/SEMOB Eng. Wellen Prestes de Campos Eng. Sônia Maria Gomes da Silva (fl. 899, vol. 7 – CD – Res. Cuniã I)
CONTRATO N° 037/PGM/2008	Residencial Cuniã II	Portaria n° 057/GAB/SEMOB (Fl. 78, vol. 5 – CD – Residencial Cuniã II) Eng. Wellen Prestes de Campos Eng. Sônia Maria Gomes da Silva
CONTRATO N° 046/PGM/2008	Residencial Floresta I	Portaria n° 069/GAB/SEMOB (Fl. 52, Vol. 5 – CD – Residencial Floresta I) Eng. Euclides dos Santos Brasil Arq. Maria Josete Marques de Souza.

Não foram localizados termos de recebimento provisório e definitivos. Os pagamentos foram efetivados apenas com a emissão de relatórios de acompanhamento das obras.

f) **Apontar** os responsáveis por **eventuais pagamentos indevidos** à empresa TEC - Construção Civil Ltda., bem como as circunstâncias ensejadoras de tais práticas;

A análise declinada para **alínea “a”** retro, se estende ao presente tópico. Razão pela qual se conclui prejudicado o cumprimento da diligência ordenada.

g) **Constatar** quais foram as **medidas adotadas** pela Administração Municipal, notadamente quanto às Tomadas de Contas Especiais instauradas no bojo dos **Contratos n°s. 46, 36 e 37/PGM/2008**, a teor das Decisões Administrativas de fls. 184, 193 e 194, com o propósito de resguardar-se o erário municipal de eventual dano ocasionado pela empresa TEC - Construção Civil Ltda., tanto em virtude das **obras não executadas e pagas**, quanto em razão dos valores restituídos pela Fazenda Municipal aos Órgãos Repassadores (Caixa Econômica Federal/Ministério das Cidades), no importe de **R\$ 125.941,32** (cento e vinte e cinco mil, novecentos e quarenta e um reais e trinta e dois centavos) e **R\$ 775.690,92** (setecentos e setenta e cinco mil, seiscentos e noventa reais e noventa e dois centavos), referentes aos **empreendimentos Floresta I e Cuniã I e II**, segundo se infere dos documentos de fls. 179, 183, 183, 191 e 192; para tanto, devem ser requeridas cópias integrais das Tomadas de Contas Especiais, eventualmente, deflagradas pela Administração Municipal;

Contratos n° 036/PGM/2008 - O ex-Secretário Municipal de Obras Especiais – Sr. Israel Xavier Batista integrante da equipe do Ex-Prefeito Sr. Roberto Eduardo Sobrinho exarou decisão nos autos dando por **prejudicada a efetiva** instauração da Tomada de Contas Especial (DOM 3897 de 27.04.2011) após a celebração do “Termo de Acordo” pela SEMUR com a SOCOHAP (fls. 84 – vol. 10, CD – Residencial Cuniã I).



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

Contrato nº 037/PGM/2008 - O ex-Secretário Municipal de Obras Especiais – Sr. Israel Xavier Batista integrante da equipe do Ex-Prefeito Sr. Roberto Eduardo Sobrinho exarou decisão nos autos dando por **prejudicada a efetiva** instauração da Tomada de Contas Especial (DOM 3897 de 27.04.2011) após a celebração do “Termo de Acordo” pela SEMUR com a SOCOHAP (fls. 97/98 – vol. 8, CD – Residencial Cuniã II).

Contrato nº 046/PGM/2008 - O ex-Secretário Municipal de Obras Especiais – Sr. Israel Xavier Batista integrante da equipe do Ex-Prefeito Sr. Roberto Eduardo Sobrinho exarou decisão nos autos dando por **prejudicada a efetiva** instauração da Tomada de Contas Especial (DOM 3985 de 25.04.2011) após a celebração do “Termo de Acordo” pela SEMUR com a SOCOHAP (fls. 103 – vol. 10, CD – Residencial Floresta I).

As decisões do ex-Secretário de Obras e Projetos Especiais – Sr. Israel Xavier Batista são nulas de pleno direito. Isso porque **inexiste menção expressa** no Termo de Dação em Pagamento e no “Termo de Rerratificação” (Fls. 200/201 e 209/210, vol. 1, Proc nº 2376/2012) que as multas e devoluções de recursos citados nos pactos são os valores devidos ao Município pela TEC Tecnologia Civil Ltda. em decorrência dos recebimentos/pagamentos irregulares.

Em paralelo, relevante destacar que a empresa TEC – TECNOLOGIA CIVIL LTDA não integrou como parte e/ou interveniente os pactos retrocitados. De igual forma, no “Termo do Acordo” firmando no Processo de Desapropriação, não existe especificação acerca da inclusão no ajuste dos valores devidos pela TEC. Logo, em se tratando de numerários, não se pode concluir ou afirmar que os valores genericamente consignados nos instrumentos sejam os valores devidos pela empresa ao Município de Porto Velho.

Por meio do Ofício nº 1303/GP/JURÍDICO/2014 (fl. 3905 – vol. 15 – Proc. nº 4070/2012), a atual Administração do Município de Porto Velho informou a constituição de comissões para procederem as Tomadas de Contas Especiais (fls. 3992/3998 – vol. 15 – Proc. nº 4070/2012) dos contratos dos Residenciais Cuniã I, Cuniã II e Floresta I.

h) **Aferir**, junto à Administração Fazendária Municipal, se foram adotadas todas as medidas necessárias para ao **reestabelecimento de todos os créditos tributários** porventura cancelados, com alicerce no Termo de Dação em Pagamento *sub examine*, assim como se estão providenciando à cobrança/execução de tais créditos. {sic}

Através do Ofício nº 1303/GP/Jurídico/2014 a atual Administração do Município de Porto Velho informou que desde 19 de dezembro de 2012 (fl. 3903, vol. 15 – Proc. 4070/2012) o processo somente foi movimentado para remessa de cópias ao Tribunal de Contas do Estado de Rondônia. Do que se conclui a inoportunidade de cancelamento de débitos de IPTU com fundamento no ilícito processo de desapropriação.

8 – Conclusão.

Ante o exposto, a Representação oferecida pelo Ministério Público do Estado de Rondônia, por intermédio do Centro de Atividades Extrajudiciais – CAEX - Promotor de Justiça Eriberto Gomes Barroso, acerca da aquisição de imóvel sem a observância dos



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

requisitos legais, uma vez preenchidos os pressupostos processuais intrínsecos e extrínsecos aplicáveis à espécie (art. 113, §1º, da Lei n° 8.666/1993 c/c art. 82 - A, VII, do Regimento Interno do Tribunal de Contas do Estado de Rondônia) deve ser conhecida e, no mérito, considerada procedente ante a constatação das impropriedades a seguir descritas:

DE RESPONSABILIDADE DO SR ROBERTO EDUARDO SOBRINHO – EX-PREFEITO DE PORTO VELHO – CPF: 006.661.088-54 EM SOLIDARIEDADE COM O SR. IAN KLEBER CERQUEIRA DE FARIAS – EX - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E HABITAÇÃO - CPF N°. 672.189.622-20, SRA. MÔNICA CRISTINA DE OLIVEIRA DE CARVALHO – EX - SECRETÁRIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ADJUNTA - CPF N° 408.100.112-04, SR. MÁRIO JONAS FREITAS GUTERRES - EX - PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO – CPF N° 177.849.803-53, SR. JEFFERSON DE SOUZA - EX-PROCURADOR DE CONVÊNIOS E CONTRATOS – CPF n°. 420.696.102-68 E SOCIEDADE COMUNITÁRIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE RONDONIA – CNPJ n° 22.845.838/0001-19 - REPRESENTADA PELO SR. MANOEL FRANCISCO DAS CHADAS NETO – CPF n° 050.080.423-00, POR:

8.1 - Descumprimento do artigo 1º da Lei Complementar Municipal n° 310, de 19 de junho de 2008, por celebrarem/anuírem o “Contrato de Dação em Pagamento” e o Termo de Rerratificação de imóvel embaraçado (com ocupação consolidada – “*todo invadido*”) e “valor superior a 2% da receita tributária do ano anterior”, nos termos do item 3 do presente relatório;

DE RESPONSABILIDADE DO SR ROBERTO EDUARDO SOBRINHO – EX-PREFEITO DE PORTO VELHO – CPF n° 006.661.088-54 EM SOLIDARIEDADE COM O SR. IAN KLEBER CERQUEIRA DE FARIAS – EX - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E HABITAÇÃO - CPF N°. 672.189.622-20 e DR. MÁRIO JONAS FREITAS GUTERRES - EX - PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO – CPF N° 177.849.803-53, POR:

8.2 – Inobservância do artigo 37 da Constituição Federal de 1988 (Princípio da Legalidade) combinado artigo 1º, § 3º do Decreto Lei n° 3365/41, artigo 166, inciso II e 1.245, § 2º do Código Civil, por editarem “*Decreto de Utilidade Pública para Efeitos de Desapropriação*” cujo objeto é impossível - expropriação de área juridicamente integrante do acervo patrimonial do Ente expropriador, nos termos do item 4.2 do presente relatório;

DE RESPONSABILIDADE DO SR ROBERTO EDUARDO SOBRINHO – EX-PREFEITO DE PORTO VELHO – CPF: 006.661.088-54 EM SOLIDARIEDADE COM O SR. IAN KLEBER CERQUEIRA DE FARIAS – EX - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E HABITAÇÃO - CPF N°. 672.189.622-20; SOCIEDADE COMUNITÁRIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE RONDÔNIA - SOCOHAP – CNPJ n° 22.845.838/0001-19, TEC TECNOLOGIA CIVIL LTDA – CNPJ N° 01.914.830/0001-97, SR. MANOEL FRANCISCO DAS CHADAS NETO – SÓCIO PROPRIETÁRIO DA EMPRESA TEC E PRESIDENTE DA SOCOHAP - CPF n° 050.080.423-00, SRA. KÉRSIA CARLA CARNEIRO – CPF N° 639.052.723-34 - MEMBRA DO CONSELHO COMUNITÁRIO DA SOCOHAP E SR.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

YURI CARNEIRO LIMA – CPF Nº 575.708.333.68 – MEMBRO DO CONSELHO COMUNITÁRIO SOCOHAP”, POR:

8.3 – Inobservância do inciso I do artigo 87 da Lei Orgânica do Município de Porto Velho combinado com o artigo 3º do Decreto Municipal nº 9.731/2005 e 662 da Lei Federal nº 10.406/2002, por anuírem, celebrarem e implementarem negócio jurídico (Termo de Acordo firmando no Processo de Desapropriação) sem competência legal para tanto, nos termos do item 4.3 e 4.4 do presente relatório;

8.3 – Inobservância do Parágrafo único do artigo 38 da Lei 8.666/93 combinado com o artigos, pela celebração e implementação de negócio jurídico (“Termo de Acordo” em processo de desapropriação) sem prévio exame e aprovação da Procuradoria Jurídica do Município, nos termos do item 4.3 do presente relatório;

8.4 – Inobservância do artigo 28 da Lei 8.666/93 combinado com artigo 47, 48 e 662 do Código Civil Brasileiro, por anuírem, celebrarem e implementarem negócio jurídico (Termo de Acordo em Processo de Desapropriação) sem ostentarem poderes legais para tanto, nos termos do item 4.4, 4.4.1 e 4.4.2 do presente relatório;

8.5 – Inobservância do art. 34 do Decreto Lei nº 3.365/41, por promoverem Processo de Desapropriação sem estudo prévio da legitimidade do título de origem do imóvel e averiguação da regularidade da cadeia dominial e o destaque legítimo do imóvel no patrimônio público, nos termos dos itens 4.6, 4.6.1, 4.6.2 e 4.6.3 do presente relatório;

9 - Proposta de Encaminhamento.

Excelentíssimo Conselheiro **WILBER CARLOS DOS SANTOS COIMBRA**, por todo o exposto, submetemos os presentes autos, sugerindo, à guisa de proposta de encaminhamento, a adoção da seguinte providência:

a) **Considerando** ter sido evidenciado no presente Relatório Técnico a nulidade de pleno direito do Processo de Desapropriação da Área do Bairro Ulisses Guimarães;

b) **Considerando** a anulação do Processo Administrativo de Dação em Pagamento nº 18.4892/2008 por vício de legalidade;

c) **Considerando** a omissão do ex-Prefeito Roberto Eduardo Sobrinho e sua equipe em determinar o cancelamento dos registros e matrículas derivadas do ilegal processo de dação em pagamento;

d) **Considerando** ter sido evidenciado no itens 4.6.2 e 4.6.3 do presente Relatório Técnico a existência de vício insanável do título de origem e na cadeia dominial da área do Bairro Ulisses Guimarães;

e) **Considerando** inexistir como ser realizada a convalidação das matrículas e registros derivados do título originário e da cadeia dominial viciada;



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria Geral de Controle Externo

Secretaria Regional de Porto Velho

Av. Presidente Dutra, 4229 – Pedrinhas – CEP. 76801-326

Tel.: (0xx69) 3211-9059 – Fax (0xx69) 3211-9133

f) **Considerando** que a cada movimentação das centenas de matrículas derivadas da matrícula originária terem o potencial de acarretar a responsabilização do Município por eventuais danos materiais e morais infligidos a terceiros:

Propomos ser adequando e urgente determinar a atual Administração do Município de Porto Velho:

a) Requerer ao Corregedor Geral de Justiça do Estado de Rondônia o **bloqueio administrativo** das matrículas nº 26.754, nº 65.759 e nº 65.760 e das dezenas de matrículas resultantes dos desmembramentos levados a feito no registro de imóveis e deflagrar as ações necessárias para seus respectivos cancelamentos, conforme fundamentos constantes no item 4.5 do presente Relatório Técnico e permissivo legal no artigo 214 da Lei Federal 6.015/79 – Lei de Registros Públicos combinado com o 1º da Lei Federal nº 6.739/79;

b) Proceder a pronta cobrança os valores pagos a maior para a TEC Tecnologia Civil Ltda. no curso da execução dos Contratos nº 36/PGM/2008, 037/PGM/2008 e 046/PGM/2008, nos termos do item 7 do presente Relatório Técnico;

c) Dar ciência ao Ministério Público do Estado de Rondônia, na pessoa do Dr. Eriberto Gomes Barroso – Diretor do Centro de Atividades Extrajudiciais (CAEX), signatária da representação que motiva a presente instrução.

Em face de todo o exposto, submete-se o presente relatório ao Excelentíssimo Conselheiro Relator das Contas do Município de Porto Velho, para sua superior apreciação e tomada das providências que julgar adequadas.

Porto Velho – RO, 16 de dezembro 2015.

Respeitosamente,

Dalton Miranda Costa.
Auditor de Controle Externo
Cad. 476

Supervisão:

MOISÉS RODRIGUES LOPES
Secretário Regional de Controle Externo de Porto Velho
Portaria nº 199/TCER/2015