



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA DESEMBARGADORA
CORREGEDORA NACIONAL DE JUSTIÇA MINISTRA MARIA THEREZA DE
ASSIS MOURA.**

URGENTE

**Fraude na Incorporação Imobiliária com alteração
irregular de documentos públicos**

NOYR FERREIRA DA SILVA, brasileiro, engenheiro, casado, Identidade Profissional nº 100137661-7 CREA-GO, portador da CI RG nº 185534 SIC/GO, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) sob nº 004.579.141-49, residente e domiciliado à Rua 59, apto 1401, Jardim Goiás, Q B7, Lote 8/9/10, Goiânia (Estado de Goiás), CEP 74810-260; e **LIZABETE MACHADO BALLESTEROS**, brasileira, aposentada, casada, portadora da CNH/Detran/SP nº 03023969020, e da CI nº 6041484 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 584.523.468-91, residente e domiciliada à Rua João Ribeiro de Barros, 1050, casa 122, Vila Odim Antão, Sorocaba (Estado de São Paulo), CEP 18090-602; por intermédio de seu Advogado constituído por instrumento particular de Procuração anexa, comparecem respeitosamente a augusta presença de Vossa Excelência, nos termos do art. 50, XXXIV, alínea "a", 103-B, § 4º, III, todos da Constituição Federal, e em atenção ao inciso XX, art. 8º, 91º e seguintes do RI-CNJ, para propor o presente

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS

C/C TUTELA DE URGÊNCIA DE NATUREZA ANTECIPADA

em desfavor do Titular Oficial/Notário Sr. **LEANDRO FELIX DE SOUZA** (CPF 165.341.231-34) do **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVÉIS E 1º TABELIONATO DE NOTAS DE CALDAS NOVAS** (CNPJ 02.888.915/0001-00), localizado na Rua Antônio Coelho de Godói, nº 340 - Centro, Caldas Novas (GO), CEP: 75.690-000, podendo alcançar outras serventias do Estado de Goiás diante de fortes indícios de fraude, favorecimento a Grupo Empresarial da Construção Civil denominado **GRUPO PRIVÊ** (CNPJ 37.356.565/0001-16) controladora da empresa Construtora **CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ 12.007.461/0001-75), pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.



I – Da FRAUDE na serventia e da conduta do Ilustre Tabelião.

Os autores são legítimos proprietários de unidades autônomas no Condomínio **GRAN RESERVA CASA DA MADEIRA HOME SERVICE**, sediado à Rua Machado de Assis, Quadra 06, Lote 09-R, na cidade de Caldas Novas (Estado de Goiás), o Sr. **NOYR** no apartamento 506-B e a Sra. **LIZABETE** no apartamento 907-B, conforme escrituras públicas anexas de registro das respectivas propriedades.

Ab initio, por lealdade processual, cumpre informar que o causídico subscritor do presente pedido de providências também atua no Processo nº **0011201-86.2018.2.00.0000** do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e no Processo nº **2001.9010.0.150715** da Corregedoria Geral de Justiça do Goiás (CGJG), ambos conexos com os fatos deduzidos na presente pretensão de pedido de providências. Portanto, em que pese os elementos de provas apresentadas na exordial serem substanciais para fundamentar os fatos que serão narrados, em virtude da conexão, torna-se perfeitamente possível o liame pelo instituto das provas emprestadas processuais e pelo contexto apresentado, nos termos do art. 372 do Código de Processo Civil (CPC), da forma que a Excelentíssima Magistrada Corregedora Nacional entender cabível e justificável pela necessidade de otimização, racionalidade e eficiência da prestação jurisdicional, respeitando o teor da Súmula nº **591** do Superior Tribunal de Justiça (STJ): “*é permitida a ‘prova emprestada’ no processo administrativo disciplinar, desde que devidamente autorizada pelo juízo competente e respeitados o contraditório e a ampla defesa*”.

Dos processos citados anteriormente, deduz-se dos contextos fáticos inseridos que o Condomínio denominado **GRAN RESERVA CASA DA MADEIRA HOME SERVICE** – com **Incorporação Imobiliária ocorrida em 29/07/2010**, *Certidão de Inteiro Teor na Matrícula R3-62.111 (anexa)*, com Assembleia de Constituição de Condomínio datada em **03/05/2016** e registrada no Cartório do 2º Ofício de Notas Hugo Rocha em Caldas Novas arquivados sob Registros nºs **32.655 e 32.656** – por intermédio de sua construtora/incorporadora (**CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS Ltda.**), teria alterado/substituído documentos registrados no **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVÉIS E 1º TABELIONATO DE NOTAS DE CALDAS NOVAS** ilegalmente, como será cuidadosamente demonstrado a seguir.



Em síntese, ambos os processos mencionados estão instruídos com os projetos de arquitetura aprovados pela Secretaria de Obras do município, que obteve a análise especializada por Laudo Técnico de Vistoria do Engenheiro Civil Sr. *Marcus A. Xavier da Silva*, na qualidade de perito, que, a época, esquadrinhou o ÚNICO projeto de arquitetura registrado no Cartório do 1º Tabelionato de Notas datado em 2010, área de construção na metragem de **26.670,01 m²**, conforme a Tabela de Referência e Temporalidade que será inserida a seguir. Entretanto, o único projeto registrado de 2010 **NÃO REPLICOU** a mesma área nos Alvarás de Construção e de *Habite-se*, que deveriam CONTER A LITERALIDADE DA ÁREA DE PROJETO DE ARQUITETURA SEM DESTOAR A ÁREA DE CONSTRUÇÃO COM MINUTA DE CONVENÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL.

Importa esclarecer que o profissional que realiza os cálculos de frações ideais de um empreendimento só poderá executar uma obra dentro dos padrões do projeto de arquitetura que embasou a projetada construção, não se realiza novos cálculos sem a efetivação de distinto projeto. Pois bem, o ACRÉSCIMO da área de construção ocorrido na INCORPORAÇÃO do imóvel DEVERIA criteriosamente respeitar o projeto originário e ÚNICO registrado para o empreendimento, o que não se observou no condomínio que os autores residem.

As provas documentais evidenciam a ilegalidade nas **Averbações e Registros de ns.º AV10-62.111, AV11-62.111, AV12-62.111, AV13-62.111, AV14-62.111, AV15-62.111 e R16-62.111**, da matrícula 62.111 de 18/09/2017, indicando gravíssima afronta a fé-pública concedida à serventia. Dentre as inúmeras ilegalidades que serão aos poucos concatenadas, infere-se o registro fraudulento da 2ª Convenção Condominial com sócios distintos da empresa construtora em cartórios diversos, com averbação de área irregular do projeto arquitetônico de 2016 em 2017. Os registros ilegais afrontam a Norma NBR 12721:2006 ao regulamentar a Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei Federal nº 4.864/65, ao exigir a mesma área do projeto original de 2010 contida no Memorial de Incorporação de 2010, **“TUDO DE ACORDO COM OS PROJETOS DE ARQUITETURA APROVADOS PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS”**. Veja:



II – Sobre a mencionada área será construído o empreendimento denominado GRAN RESERVA CASA DA MADEIRA HOME SERVICE, destinado a apartamentos tipo flat, com boxes para guarda de veículos e áreas de lazer, com uma área total de construção equivalente a 29.310,62m² (vinte e nove mil, trezentos e dez vírgula sessenta e dois metros quadrados), sendo destinado à área de uso privativo 13.651,02m² (treze mil, seiscentos e cinquenta e um vírgula zero dois metros quadrados) e à área de uso comum 15.659,60 (quinze mil, seiscentos e cinquenta e nove vírgula sessenta metros quadrados), tudo de acordo com os projetos de arquitetura aprovados pela Prefeitura Municipal de Caldas Novas e especificações estabelecidas nos quadros anexos, nos moldes da NB 140, para arquivamento neste Cartório, cuja construção será regida pela Lei 4.591, de 16/12/1964.

Teor do Memorial de Incorporação de 2010:

ARQUITETA – CREA-SP 203058/D
ARQUITETURA E DECORAÇÃO
fone (064) 3453 7692 Caldas Novas – Goiás

PREFEITURA APROVADO EM 12/12/2010 Eng.º Miller, Souza, Machado CREA 19027/D-GO Eng.º Cel. Arquiteta: [assinatura]	CREA
ESTADO DE GOIÁS CORPO DE BOMBEIROS MILITAR CORPO DE BOMBEIROS Subsistema de Bombeiros Projeto de acordo com a Lei Estadual nº 15.002 de 11/05/2005. Quaisquer alterações no projeto ou mudança de atividade invalidarão esta aprovação. PROJETO Nº 077/2010 DATA: 23/12/2010 Análise Responsável: [assinatura]	ÁREAS DO TERRENO: _____ 5.182,90 m ² ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO: _____ 26.670,01 m ² ÁREA OCUP. PAV. TERREO _____ 2.542,29 m ² ÁREA DE PERMEABILIDADE: _____ 1.359,61 m ² ÍNDICE DE OCUPAÇÃO _____ 49,05% ÍNDICE DE PERMEABILIDADE: _____ 26,23% COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: _____ 5,15 X

**ARQUITETURA
EDIFÍCIO FLAT**

Cliente: AVACI TAVARES GONÇALVES PRANCHA 01/14
OBRA/ENDEREÇO: RUA MACHADO DE ASSIS, ESQ. COM RUA JOAQUIM NABUCO, ESQ. COM RUA EÇA DE QUEIROZ, QUADRA 6 LOTE 9-R - BAIRRO TERMAL - CALDAS NOVAS - GOIÁS

CONTEÚDO DA PRANCHA
- PLANTA BAIXA LOCAÇÃO E PAV. TÉRREO
- QUADRO GERAL DE ÁREAS

Data: JAN/2010 | Escala: Indicado | Desenho: Andrey W. Brandão

Proprietário: AVACI TAVARES GONÇALVES
Autora do Projeto: Arq. Antônia Xélio Ferreira
CREA 203058/D SP

Observa-se dos documentos que a área de construção contida no Memorial de Incorporação, **registrada na serventia**, consta a área de construção **29.310,62 m²**, divergindo da informação do projeto arquitetônico de 2010 com a área de construção



26.670,01 m². A mesma confrontação do teor documental se repete nos diversos documentos públicos de incorporação imobiliária e alvarás emitidos pela Secretaria de Obras ou, até mesmo, nos registros contidos nos Conselhos de Arquitetura e Engenharia (ART e RRT) da incorporação, lançadas nos sistemas informatizados com assinaturas eletrônicas do CREA-GO e CAU-GO, induzindo a alteração de documentos no cartório com datas retroativas sem o devido cumprimento das exigências legais.

Visando o melhor esclarecimento e tentando ser didático no que se narra, colaciona-se uma tabela de temporalidade dos registros e suas alterações contendo distintas áreas, após a tabela, narrar-se-á a possível conduta do Tabelião que ensejou o presente pedido de providências, *vide*:

ITEM	DOCUMENTO	DATA	ÁREA CONSTRUÍDA
1	Memorial de Incorporação	14/06/2010	29.310,62 m2
2	Projetos de Prevenção e Combate ao Incêndio 2010, CBM-GO	23/03/2010	26.670,01 m2
3	Memorial Descritivo de Combate a Incêndio - CBM-GO	08/03/2010	26.670,01 m2
4	Projetos de Arquitetura de 2010	08/04/2010	26.670,01 m2
5	Projeto de Prevenção e Combate ao Incêndio 2010	23/03/2010	26.670,01 m2
6	Convenção do Condomínio (Aprovado em Assembleia de Condomínio)	05/05/2016	26.670,01 m2
7	Alvará de Aprovação de Projeto Arquitetônico 171/2010	08/04/2010	26.670,01 m2
8	Alvará de Licença de Construção 250/2010	08/04/2010	26.670,01 m2
9	Alvará de Habite-se 2016000341/2016	02/05/2016	26.670,01 m2
10	Alvará de Licença de Construção 2016000397/2016	02/05/2016	26.670,01 m2
11	Alvará de Licença de Construção	17/10/2017	27.772,41 m2



	2016000397/2016		
12	Alvará de Habite-se 2016001222/2016	16/11/2016	29.310,62
13	Projetos de Arquitetura de 2016	08/08/2016	29.310,62
14	Minuta da Convenção do Condomínio	03/05/2016	29.310,62
15	Convenção do Condomínio	18/10/2017	29.310,62
16	Quadro de Áreas de Frações ideais	14/06/2010	29.310,62

Tabela de Referência e Temporalidade

A tabela acima está criteriosamente comprovada pelos documentos anexos ou corroborada nos outros processos já referenciados.

Perceba, o alvará de licença de construção de 2017 possui metragem distinta do projeto de arquitetura de 2016, bem como do projeto de arquitetura de 2010. Compulsando os documentos com acuidade, percebe-se que o **CANCELAMENTO** de *alvarás de habite-se* e de *alvarás de licença de construção* **PRODUZIU** nova metragem nos projetos de arquitetura de 2016, alterando a área anterior construída para **27.772,41 m²**. Nos demais documentos se vislumbram área corresponde a **26.670,01 m²**, como se pode verificar na tabela de referencias e temporalidade acima. Atenta-se que consta no memorial de cálculo de áreas com a diferença de área de **27.772,41 – 26.670,01 = 1.102,40 m²**, área existente somente na prancha de arquitetura do projeto de 2016, não está inserida nos cálculos de área de projetos de arquitetura de 2010. Somente somando a área de expansão **1.538,21 m²** que alcançará a área do memorial de incorporação de 2010 e da minuta de convenção de 2010, ambos com a área de construção de **29.310,41 m²** que corresponde aos **27.772,41 + 1.538,21 = 29.310,62**, cálculo realizado em **08/08/2016**.

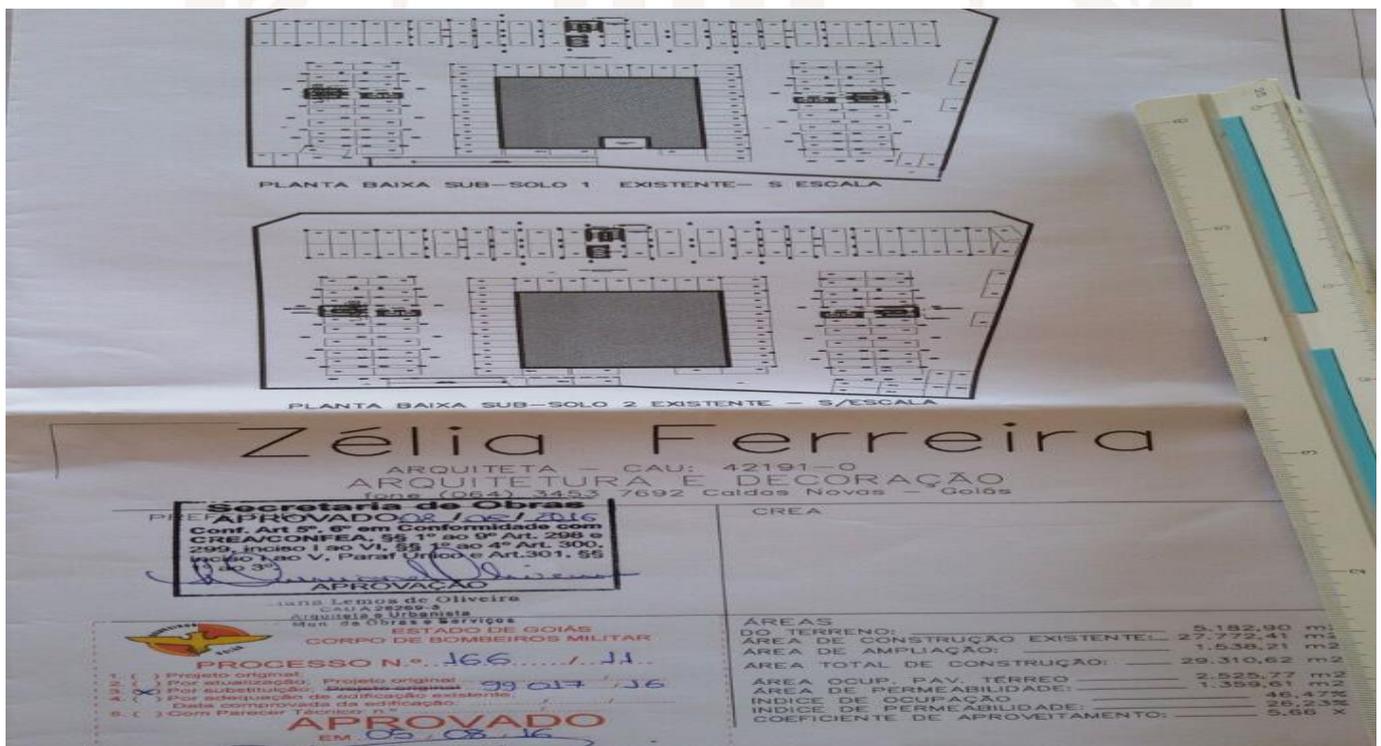
Em tese, extrai-se que o *Quadro de Áreas de Frações Ideais* não guarda relação com a área construída do projeto de arquitetura de 2010. Assim, questiona-se possível substituição ao verdadeiro *Quadro de Áreas de Frações Ideais* de 2010, que deveria conter a área de **26.670,01 m²** e não de **29.310,62 m²**, o que poderá ser comprovado por PERÍCIA OFICIAL. Analisando a periodicidade de apresentação dos documentos e distinções de áreas, levantam-se suspeitas sobre alteração documental, por isso os autores se manifestam pela busca da verdade real, pela apuração especialíssima e cuidadosa.

O Secretário de Obras cancelou o *Alvará de Habite-se*, então, **POR QUE assinou novos Projetos, Alvarás, e inclusive um Alvará de Acréscimo na área de construção em 2017 sem**



contabilizar o Quadro de Áreas de Frações Ideais de 2010? Teria que contabilizar o numerário de **29.310,62 m²** com a subtração da área de 2016 em **1.538,21 m²**. O perito engenheiro Civil Sr. *Marcus Xavier*, responsável pelo Laudo de Vistoria Técnica, esclareceu que somente deveria ser considerado o projeto e área NA FORMA CRONOLÓGICA com os demais documentos emitidos pela Secretaria de Obras e aprovados em **23/03/2010** registrado como único projeto no 1º Tabelionato de Notas.

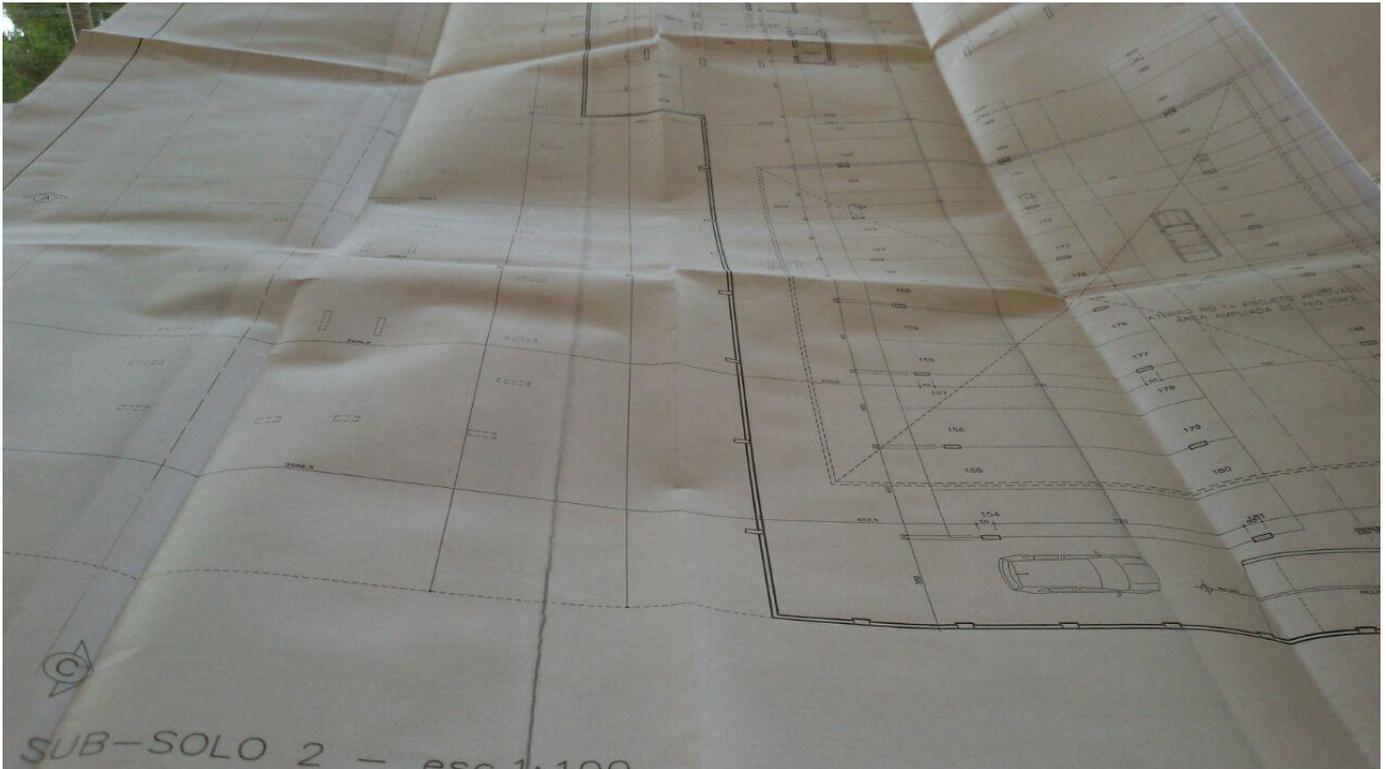
Como primeiro se inseriu registros cronológicos para justificar a alteração/substituição de documentos sem os procedimentos previstos legalmente, passa-se agora aos erros escancaradamente comprovados: o projeto arquitetônico contido no Cartório do 1º Tabelionato de Notas evidencia a existência dos Subsolos 1 e 2 mais a demarcação de 3 *halls* de escadas e elevadores, assinados pelas autoridades públicas, datado em 08/08/2016, delineado na folha de rosto como construídos, conforme consta no Memorial de Incorporação, no Registro da Matrícula R3-62.111, apesar disso, sequer foram construídos na forma dos projetos.



Os engenheiros da Secretaria de Obras de Caldas Novas e os militares do corpo de bombeiros aprovaram por vistorias as obras sem a construção consoante o projeto, suprimindo área de *hall* de escada e elevadores com a chancela/aprovação do Ilustre Tabelião de Caldas Novas. O **Projeto de Arquitetura aprovado em 2010 consta no Bloco “C” o hall de escadas e elevadores**, veja:



Abaixo, o **Projeto de Arquitetura aprovado em 2016 no Bloco “C” com a AUSÊNCIA do hall de escadas e elevadores:**



Vislumbra-se a retirada da prancha do Subsolo 2 do *hall* de escadas e elevadores no projeto de arquitetura de 2016, mas, no primeiro projeto de arquitetura ESQUECERAM DE RETIRAR a imagem menor anterior, passando “*despercebido*” a existência dos 3 *halls* de escadas e elevadores. **ERRO INCONTESTÁVEL**, automaticamente, altera-se os cálculos em 2016, apesar de assinados pelos profissionais da engenharia da Secretaria de Obras do Município e pelos responsáveis do Corpo de Bombeiro Militar.

Não somente, o projeto arquitetônico de 2016 evidencia um recuo com a construção de muro de arrimo reduzindo as vagas de garagens. Com a devida vênia, é **impossível** que projeto de arquitetura de 2010 sobre área de **26.670,01 m²** realizada seguindo a norma **NBR 12721:2006** sirva de parâmetro para: a Minuta de Convenção de 2010; dos Cálculos da Fração de Área de 2010; do Memorial de Incorporação de 2010; todos com área maior, com o tamanho de **29.310,62 m²** calculados no projeto de arquitetura de 2016. Compreendem a antinomia? **Somente no ano de 2016 poderia ter ocorrido as contradições apontadas, perceba que são inconformidades de conteúdo com selos originais de documentos do ano de 2010 (processo de incorporação).** Sabe-se dessas informações devido ao Alvará de Aprovação do Projeto de Arquitetura de 2010 e do registro da ART no CREA/GO.

Conjectura-se que, quando observada a incorporação com os 3 *halls* de escadas e elevadores no subsolo 2 SEM aumento de área de construção, os documentos de 2010 poderiam ter sido substituídos sem que os projetos de arquitetura de 2016 estivessem registrados no cartório. Aí se fundamenta a participação do Ilustre Tabelião Leandro Félix, bem como da Secretaria de Obras e Corpo



de Bombeiros Militar. Enfatizando: o realizado em 2016 se inseriu em documento de 2010, conclusão que se chega com a ordem cronológica de documentos junto com o conteúdo composto.

As informações não deixam dúvidas acerca da existência de uma sequência lógica de projeto arquitetônico com área transcrita em alvará, com necessidade de transposição do mesmo numerário para o Memorial de Incorporação. O Ilustre Tabelião recebeu os ofícios da construtora anulando Alvarás de *Habite-se* e Alvarás de Licença de Construção para alteração de projeto de arquitetura de obras não construídas, alterando injustificadamente de residencial para *flat*. Estranhamente, a alteração de *sprinkler* anulou todos documentos arquitetônicos anteriores, aprovando, então, novo projeto de arquitetura com inserção de ofício com número duplicado anterior a 2016, para que não evidenciasse a alteração dos projetos.

Aqui, dentre os princípios fundamentais da forense criminal, observa-se o **Princípio da Troca de LOCARD**, que são ensinamentos da moderna investigação criminal no sentido de: *qualquer coisa que entra em um local de crime consegue algo e deixa alguma coisa para trás quando parte*. Não tem muito segredo ao confrontar o que consta arquivado na serventia com os documentos referendados. A esse princípio, muito deverá ser considerado, vez que houve rastros de ilegalidade, indícios documentais, erros que contrastam dados e sequência de temporalidade, revelando possíveis facilidades da construtora responsável pelo condomínio (CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS Ltda.) com o cartório e órgãos públicos.

Em 2010 foram apresentados os projetos de arquitetura e o Memorial de Incorporação acompanhada dos demais documentos exigidos pela **Norma de Incorporação Imobiliária NBR 12721:2006** que regulamentou a **Lei Federal 4.591/64** com as alterações introduzidas pela **Lei Federal 4.864/65**. Assim, de regra, todos os documentos apresentados na Incorporação Imobiliária devem possuir a mesma área de construção, estando à pasta do memorial arquivada no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Tabelionato de Notas de Caldas Novas-GO com o “*Projeto Arquitetônico de 2010*” com área de construção de **26.670,01 m²**. O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB)¹ esclarece acerca da **exigibilidade** dos projetos arquitetônicos na Incorporação Imobiliária, valendo os ensinamentos de Mario Pazutti Mezzari²:

¹ <https://www.colegioregistrals.org.br/noticias/irib-responde-incorporacao-imobiliaria-projetos-exigibilidade/>

² Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis, 3ª ed., Norton Editor, Porto Alegre, 2010, p. 126.



“Considerando que o registro da incorporação imobiliária serve para legitimar o lançamento da ideia no mercado e para verificar a receptividade do mesmo, propugno que apenas o projeto arquitetônico deva ser exigido pelo registrador. Se a obra for economicamente viável, ou seja, se houver interessados na aquisição das unidades autônomas, somente então serão elaborados os demais projetos.

(...)

Assim sendo, para o Registro de Imóveis basta seja apresentado o projeto arquitetônico, inclusive porque este é o único que efetivamente interessa ao registrador para a conferência dos dados constantes no memorial.”(grifei)

O aqui exposto indica as irregularidades praticadas pelo Ilustre Tabelião Sr. **LEANDRO FELIX**, com possível favorecimento indevido ao permitir a substituição de páginas e documentos públicos da Incorporação Imobiliária de 2010, que descreviam áreas de projetos de 2010 e passaram a possuir as áreas de projetos calculados somente em 2016. Ocorre que, ao praticar a suposta **fraude**, esqueceu-se da **Norma NBR 12721:2006** e diversos documentos exigíveis na norma ficaram com a área dos projetos de 2010.

O exposto está **CORROBORADO** pelo teor do ofício (anexo) da Arquiteta Sra. **ANTONIA ZÉLIA FERREIRA** ao descrever que a área de **29.310,62 m²** do projeto de 2016 estaria **inconsistente, irregular, em duplicidade**, devido ao projeto de ampliação conter área de **28.208,22 m²**, tanto que, ao conferir todos os projetos realizados discriminando as datas das áreas e as datas que foram efetivamente calculadas, houve confrontação com os documentos públicos da Incorporação Imobiliária de 2010 com áreas de projetos de 2016. Pasmé, a própria Arquiteta responsável pelo projeto originário reconheceu a antinomia documental, diversidade de áreas sem observância do procedimento legal de alteração de projeto.

Essas confrontações de conteúdos inseridos nos documentos, não só constatados por engenheiro perito e pelos autores, como, também, pela Arquiteta responsável pelo projeto originário, demonstram que simples substituição nos registros sem observação da exigência legal, EVITARIA a cobrança de diversos impostos para emissão da CND, pois, com o aumento da área de construção, precisaria informar em procedimento de **Declaração e Informações sobre a Obra (DISO)**³, conforme

³ <https://caubr.gov.br/regularizacao-de-obra-junto-a-receita-federal-e-facilitada/>



orientações da **Receita Federal do Brasil - RFB**⁴. A camuflagem das áreas de ampliação foi praticada ilegalmente, violando as normas de incorporação, ferindo a fé-pública para sonegar ao fisco.

Observa-se que os projetos de 2013 já evidenciam o acréscimo de áreas de construção, isto é, seria inevitável o pagamento de novos impostos que, aparentemente, foram sonegados. Tanto é que os projetos de 2010 e 2016 reduziram drasticamente a área construída com substituições das páginas do Quadro de Áreas e do Memorial de Incorporação. Ao fazer a substituição ilegal de documentos públicos no projeto de 2010, descumpriu o disposto no artigo 289 da Lei nº 6.015/73:

Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício. Grifei.

Outro indício de fraudes na serventia se revela nos registros e averbação na Matrícula 62.111 que, embora os protocolos nº **197.558** e nº **197.562** façam menção ao requerimento da empresa construtora em 2017, os mencionados protocolos não foram localizados na fiscalização/inspeção ocorrida no Processo nº **0011201-86.2018.2.00.0000** (CNJ) e no Processo nº **2001.9010.0.150715** (CGJG). Os Protocolos nº **197.558** e nº **197.562** de **Notas de Exigência foram protocolados no dia 18/09/2017**, conforme registros **AV10-62.111, AV11-62.111, AV12-62.111, AV13-62.111, AV14-62.111, AV15-62.111, R16-62.111**.

As constatações de ilegalidades de alterações de documentos públicos se iniciaram no ato de entrega do condomínio em **03/05/2016**, quando a empresa construtora acreditando na hipotética possibilidade dos condôminos não perceberem diversos espaços de lazer não construídos e, mesmo com o condomínio já entregue, manejou novas alterações de documentos públicos da incorporação imobiliária de 2010, com alvará de *Habite-se* e convenção funcionando.

A participação do Tabelião Sr. **LEANDRO FELIX** seria em fase conclusiva ao receber requerimentos da empresa construtora para registros de projetos e, descumprindo previsão legal para liberar a construtora de novos impostos, substituir, então, documentos públicos já registrados, como a Incorporação Imobiliária de 2010, visando favorecer o Grupo Empresarial de Construção Civil, afrontando **boa-fé objetiva e o exercício da probidade, lealdade e honestidade** que deveriam estar presentes no exercício público.

O art. 3º, da **Lei nº 8.935/1994** assim fundamenta:

⁴ <http://receita.economia.gov.br/interface/lista-de-servicos/declaracoes-e-demonstrativos/obras/diso>



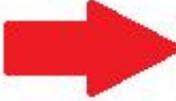
Art. 3º. *Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.* Grifei.

Não suficiente ao exposto, verifica-se, também, ilegalidade no registro contido no 1º Tabelionato de Notas **LEANDRO FELIX** da 2ª Convenção de Condomínio com participação de administradores (basta conferir as assinaturas), que não possuíam a época poderes societários ou não pertenciam à empresa construtora, como registraram a convenção sem poderes legais para isso? A facilidade da construtora na serventia é algo desarrazoado e sem critérios procedimentais, o que ensejou uma busca pelos condôminos de documentos nas juntas comerciais, prefeitura municipal, com requerimentos a diversos órgãos, que desdobraram em notas de exigências da serventia, que indubitavelmente demonstravam a substituição de documentos públicos da incorporação imobiliária.

Em meados de 2016 a empresa construtora precisou inserir novos projetos no intuito de retirar as obras não construídas (construiu sobre projeto de 2010 sem as alterações que realizou na obra), motivando a busca pela Arquiteta da incorporação originária para assinar novos *Projetos Arquitetônicos de 2016* e remover determinadas áreas não construídas, o que reflete diretamente sobre os impostos incidentes que precisavam da regularização para emissão da Certidão Negativa de Débitos (CND)⁵ exigíveis por lei. Os indícios de substituição de documentos da Incorporação Imobiliária de 2010 já registradas induzem **que o objetivo principal era evitar pagamento de impostos da ampliação de área de construção.**

Da simples leitura da **1ª folha do** “*Memorial de Incorporação de 2010*”, em seu inciso II, é possível evidenciar a **fraude**. Embora descreva “*com uma área total de construção equivalente a 29.310,62 m²*” logo à frente o texto reproduz “**tudo de acordo com os projetos de arquitetura aprovados na Prefeitura Municipal de Caldas Novas**”, porém, o único projeto arquitetônico aprovado na prefeitura em 2010 possui a área de **26.670,01 m²** e a informação de área descrita no memorial é do projeto arquitetônico de 2016, percebe? Vejamos:

⁵ <https://caubr.gov.br/regularizacao-de-obra-junto-a-receita-federal-e-facilitada/>



II – Sobre a mencionada área será construído o empreendimento denominado GRAN RESERVA CASA DA MADEIRA HOME SERVICE, destinado a apartamentos tipo flat, com boxes para guarda de veículos e áreas de lazer, com uma área total de construção equivalente a 29.310,62m² (vinte e nove mil, trezentos e dez vírgula sessenta e dois metros quadrados), sendo destinado à área de uso privativo 13.651,02m² (treze mil, seiscentos e cinquenta e um vírgula zero dois metros quadrados) e à área de uso comum 15.659,60 (quinze mil, seiscentos e cinquenta e nove vírgula sessenta metros quadrados), tudo de acordo com os projetos de arquitetura aprovados pela Prefeitura Municipal de Caldas Novas e especificações estabelecidas nos quadros anexos, nos moldes da NB 140, para arquivamento neste Cartório, cuja construção será regida pela Lei 4.591, de 16/12/1964.

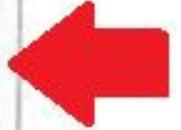
Resta configurado que o Ilustre Tabelião Sr. LEANDRO FELIX, como agente que fez a alteração da verdade sobre um fato juridicamente relevante, falseou documento ao trazer a área de projetos de 2016 para documentos públicos registrados de 2010. Importante aduzir sobre o potencial dano que alcançaria a esfera federal e impostos municipais sobre a área construída, inclusive no IPTU dos proprietários em menor valor que aquele realmente devido de uso do solo.

Cumpra acrescentar a descoberta de requerimento em nome da empresa construtora **sem assinatura**, com menção de numerários de folhas para substituição **no ano de 2017** – tendo o condomínio sido entregue em **03/05/2016** – para inclusão de nova **“Minuta de futura Convenção”**; **“Quadro de Áreas e Frações Ideais páginas 1/21 à 11/21 e 17/21”**; **“Memorial de Incorporação”**; geraram os **Protocolos 197.558 e 197.562** recuperados nos Malotes Digitais no Processo nº **0011201-86.2018.2.00.0000 (CNJ)** e Processo nº **2001.9010.0.150715 (CGJG)**. Atente-se que, no mesmo dia (**18/09/2017**) da emissão das **“Notas de Exigências”**, também foram **CONCLUÍDAS AS ANÁLISES** das respostas às exigências da serventia e realizadas as Averbações **AV10-62.111, AV11-62.111, AV12-62.111, AV13-62.111, AV14-62.111, AV15-62.111**, substituindo os documentos públicos do fraudulento requerimento, e ao final foi registrada a 2ª Convenção do Condomínio na Matrícula nº **R3-62.111** de uma convenção em que os administradores não tinham poderes para assinar na data da Assembleia de Condomínio.

Os registros das ART e RRT nos respectivos Conselhos reforçam que não existe registro em 2010 com a área de projeto de 2016. No Livro 2 Digital da Matrícula 62.111, verifica-se o registro **R3-62.111** de **29/07/2010** descrito **“GRAN RESERVA CASA DA MADEIRA HOME SERVICE destinado a apartamento tipo flat, com boxes para guarda de veículos e áreas de lazer, conforme Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO, em 08/04/2010, e demais repartições competentes, e, Quadro da ABNT 140 anexos para arquivamento nesta Serventia”**:



R3-62.111 - Caldas Novas, 29 de Julho de 2010. INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO - INCORPORADORA: CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, acima qualificada. TÍTULO: Incorporação. FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular passado nesta cidade em 14/06/2010. VALOR: R\$ 33.457.988,52. OBJETO DA INCORPORAÇÃO: Sobre o terreno constante da presente matrícula será construído um empreendimento com a denominação de GRAN RESERVA CASA DA MADEIRA HOME SERVICE, destinado a apartamentos tipo flat, com boxes para guarda de veículos e áreas de lazer, conforme Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO, em 08/04/2010 e demais repartições competentes, e, Quadros da ABNT 140 anexos para arquivamento nesta Serventia, cuja construção será em Condomínio, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16/12/1964 e Decreto nº 55.815, de 08/03/1965. DESCRIÇÃO: O GRAN RESERVA CASA DA MADEIRA HOME SERVICE, será composto de 03 (três) blocos de apartamentos, denominados A, B e C e terão 12 (doze) pavimentos-tipos e 01 (um) pavimento de cobertura com casa de máquinas, barrilete, reservatório



Estão divergentes as áreas contidas na “Ficha 01 Livro 2 Matrícula 62.111” registro **R3-62.111**, indicando a incorporação conforme os projetos aprovados em **08/04/2010**, com as áreas de novos documentos que foram realizadas as Averbacões: **AV10-62.111, AV11-62.111, AV12-62.111, AV13-62.111, AV14-62.111, AV15-62.111** e **R16-62.111**, somente registrados em **18/09/2017** na incorporação imobiliária.

Enfim, a concatenação cronológica de documentos reforça a tese de substituição de registro das áreas de projetos calculados com ampliações em 2016 para documentos públicos registrados em 2010, gerando possível sonegação fiscal e crimes contra a ordem tributária.

II – Da ARQUITETA responsável pela INCORPORAÇÃO.

Em **27/02/2020** o atual síndico do condomínio, Sr. **MARCELO MARQUES CRUZ**, solicitou orçamento de serviços para novas obras no condomínio a Arquiteta Sra. **ANTONIA ZÉLIA FERREIRA**, responsável pelo projeto inicial do condomínio, e obteve como resposta:



Caldas Novas, 09 de março de 2020.

Ao: Marcelo

Ref. Proposta de projeto:

Comunico a Vossa Senhoria o cancelamento do orçamento de Proposta de projetos, datado de 27 de fevereiro de 2020, e informo os motivos da não realização de alterações de projetos para esse condomínio Gran Reserva Casa da Madeira, em face de razões técnicas, éticas profissionais, e pessoais, com destaque a informações levantadas por minha advogada e consulta profissionais, conforme descrições abaixo:

DAS IRREGULARIDADES QUE VIABILIZAM A EXECUÇÃO DO PROJETO:

1. FALHAS NO SISTEMA DE DRENAGEM:

Em consulta aos memoriais descritivos, documentos técnicos, e projetos arquitetônicos calculados anteriormente nos projetos de 2010, 2013 e 2016, tenho conhecimento de existência de possíveis falhas no sistema de drenagem pluvial em toda a área verde do térreo do parque aquático. A esse fato, impõem medidas corretivas e providências a cargo do executor do projeto, inviabilizando a reforma pretendida, e por outro lado o sobrecarga de água de chuva, requer avaliar melhor possíveis existências de infiltrações e juntas de esforço da dilatação.



perícia judicial, o que impede realizar novos projetos e reformas. Em consulta aos arquivos de projetos, consta os seguintes projetos e trabalhos solicitados pela empresa executora sob o conjunto de edifícios:

- Projeto de 2010 calculado em 08/04/2010, com área total de 26.670,01 m²;
- Projeto de 2013 calculado em 23/01/2013 com área total de 28.208,22 m²;
- Projeto de 2016 calculado em 08/08/2016 com área total de 29.310,62 m².

O engenheiro informa que diversas promotorias de justiça realizaram processos que resultou em acordo extrajudicial, em um Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, e uma das promotorias ainda está em curso processo. A simples informação de existência de dois (dois) pedidos de perícia judicial, sobre os projetos trazidos em memória acima, na esfera estadual e federal, impede a realização de novos projetos e reformas, e pela ética profissional não se poderá realizar alterações ou confecção de novo projeto arquitetônico de reforma, e também não autorizo outro profissional em realizar alterações no projeto existente por força de direitos autorais.

É cediço que a construção civil impõe a responsabilidade técnica pelos profissionais, por meio de RRT junto ao CAU-GO, e ART junto ao CREA-GO, e estando impossibilitada de dar continuidade em projetos, até a conclusão dos diversos processos estando em discussão todos citados e calculados nos anos

3 DA ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:

Diante da solicitação de reforma no prédio solicitado pelo seu síndico, e na busca dos subsídios junto ao engenheiro civil que realizou o laudo técnico, em consulta aos trabalhos realizados para a executora de projetos arquitetônicos, que resultou no procedimento da TAC do Ministério Público, foi necessário consultar as RRT junto ao CAU-GO, e aos projetos arquitetônicos, para analisar a conformidade dos projetos arquitetônicos em relação a atuação das promotorias de justiça que recaiam sobre esses projetos. Com isso verifico que a área total de construção de 2010, com 26.670,01 m², teve alterações em 2013 e 2016, a mesma área acrescida de 1.538,12 m², em anos distintos, resultando na áreas totais de construções de 28.208,22 m², em 23/01/2013, e 29.310,62 m², em 12/07/2016, conforme os registros de RRT no CAU-GO, e como o engenheiro civil que presta consultoria em processos judiciais, com pedidos de perícia judicial, sob as alterações de áreas e datas realizadas, não é possível alterações de projetos arquitetônicos até a conclusão dos processos.

4 DA RRT E DOS DIREITO MORAIS:

Toda a construção deve ter a responsabilidade técnica, e em consulta a um acordo extrajudicial, em uma das promotorias de Justiça, me trouxe o engenheiro civil que acompanha os respectivos processos, o Sr. Marcus Xavier, a cópia de acordo extrajudicial e consta obras de alterações e reformas de piscinas, o que não foi consultada sobre essas alterações anteriores pelo síndico anterior que recaem sobre as alterações de projetos arquitetônicos que possuem direitos autorais, sem observância de norma legal de direitos autorais, mesmo em situação de intervenção do poder público.

A Lei nº 9610/98, sobre os direitos autorais, é também utilizada para respaldo de arquitetos, a seguir:



Capítulo II

Dos Direitos Morais do Autor

Art. 26. O autor poderá repudiar a autoria de projeto arquitetônico alterado sem o seu consentimento durante a execução ou após a conclusão da construção.

Parágrafo único. O proprietário da construção responde pelos danos que causar ao autor sempre que, após o repúdio, der como sendo daquele a autoria do projeto repudiado.

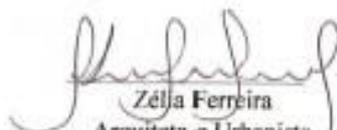
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9610.htm

Verificado o descumprimento da legislação, e informações complementares do engenheiro civil responsável pelo acompanhamento de processos judiciais, fui informada que o projeto arquitetônico da alteração da piscina, descumpriu ao tamanho e profundidade da alteração da piscina que estaria de referência no processo do Ministério Público, e que ficou prejudicado o direito de alteração do projeto arquitetônico original.

Assim, também fica motivada a essa autora dos direitos autorais, a não realização de alterações de projetos arquitetônicos até conclusão de processos judiciais.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Ante o exposto, e após consulta a advogada assistente, e ao engenheiro civil Sr. Marcus Xavier, que realiza consultoria a processos judiciais, resta informar a negativa TEMPORÁRIA de alteração de projetos arquitetônicos, bem como não está autorizada alterações por outro profissional da arquitetura, até a conclusão dos processos judiciais em curso.



Zélia Ferreira
Arquiteta e Urbanista
CAU: 42191-0/SP

O expediente da arquiteta direcionado ao síndico do condomínio descreve que a área de **29.310,62 m²** somente foi calculada em **08/08/2016**, indo ao encontro com as informações de áreas de diversos documentos públicos, da incorporação imobiliária de 2010, arquivadas na serventia. Tanto que a Arquiteta Sra. **ANTONIA ZÉLIA FERREIRA** se surpreendeu ao ter ciência que seus projetos arquitetônicos foram usados para fins escusos e uso indevido para registrar áreas de projetos de 2016, em documentos públicos de Incorporação Imobiliária de 2010.

O que se extrai da resposta da Arquiteta:



- Projeto de 2010 calculado em 08/04/2010, com área total de 26.670,01 m²;
- Projeto de 2013 calculado em 23/01/2013 com área total de 28.208,22 m²;
- **Projeto de 2016 calculado em 08/08/2016 com área total de 29.310,62 m².**

Ainda, a mencionada Arquiteta encaminhou ao perito com laudo anexo todos os projetos arquitetônicos, inclusive o registrado no CREA-GO em **29/03/2010** constando no “*Memorial de Incorporação de 2010*” área de construção de **26.670,01 m²**. Os dados comprovam o que extensamente se expôs sem qualquer dúvida. Veja:

Verificação da Autenticidade de Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T.)

Informamos que a A.R.T. **00021102201005479510** está devidamente registrada, conforme extrato abaixo.

Caso seja encontrada alguma divergência favor contactarmos pelo Telefone: (62) 3221-6274:



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-GO

ART Obra ou serviço

00021102201005479510

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico		
ANTONIA ZELIA FERREIRA		
Título profissional: ARQUITETO E URBANISTA		RNP: 2600961550 Registro: 203058/D-SP
2. Dados do Contrato		
Contratante: AVACI TAVARES GONÇALVEZ		
Contrato:	Celebrado em: 00/00/0000	
Vinculada a ART:	Tipo de contratante:	
Ação institucional: Nenhuma/Não Aplicável		
3. Dados da Obra/Serviço		
Data de Início: 00/00/0000	Previsão término: 00/00/0000	Código/Obra pública:
Finalidade: Outro		
Proprietário: AVACI TAVARES GONÇALVEZ		
4. Atividade Técnica		
ATUACAO	Quantidade	Unidade
EXECUCAO EDIFICIO DE ALVENARIA PARA FINS RESIDENCIAIS	26.670,01	METROS QUADRADOS
As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional e estão sujeitas a análise futura		
5. Observações		
OBRA - R.T. DA OBRA EÇA DE QUEIROZ QD. 06 LT. 09R NO BAIRRO THERMAL COM A AREA TOTAL DE 26.670,01 M2		
7. Entidade de Classe		
UNEAR		

Registrada em: 29/03/2010 Valor Pg: R\$ 632,00 Boletim: 0110057269 Situação atual: Registrada/OK Baixa do Registro em: 07/07/2010

As áreas dos *Projetos Arquitetônicos de 2016* foram transportadas artificialmente para documentos públicos da *Incorporação Imobiliária* de 2010 e, segundo o expediente da Arquiteta, estão **INCORRETOS, INEXATOS, e IRREGULARES**, pelo surpreendente fato adicional descrito no item 3 (três):

3 DA ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:

“foi necessário consultar as RRT junto ao CAU-GO, e aos projetos arquitetônicos, para analisar a conformidade dos projetos arquitetônicos em



relação a atuação das promotorias de justiça que recaiam sobre esses projetos. Com isso verifico que a área total de construção de 2010, com 26.670,01 m², teve alterações em 2013 e 2016, a mesma área acrescida de 1.538,12 m², em anos distintos, resultando na áreas totais de construções de 28.208,22 m², em 23/01/2013, e 29.310,62 m², em 12/07/2016, conforme os registros de RRT no CAU-GO ” Grifei.

Os documentos não mentem, ao contrário, comprovam fraudes que precisam ser apuradas.

III - Dos registros contidos no CREA/GO e CAU/GO.

A necessidade de registros imobiliários de incorporação nos diversos setores públicos, no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e no Conselho Regional de Engenharia (CREA), serviram para demonstrar divergências e possíveis adulterações documentais, como os projetos de 2010 alterados com novos dados de 2016 para ocultar ausência de obras não realizadas, as quais deveriam obedecer à legalidade descrita na norma **ABNT NBR 12721:2006** com fiscalização do órgão competente. O que aqui se argumenta, serve para destacar possível ausência de confrontação do conteúdo documental, como por exemplo, considerar verdadeiros os documentos confeccionados após a anulação do *habite-se* **SEM a inserção de novos projetos e cálculos de projetos arquitetônicos, SEM as informações estarem inseridas no Memorial de Incorporação no projeto de 2010**, conseqüentemente, confrontando-os com os registros contidos no CREA/GO e CAU/GO. Veja didaticamente na tabela abaixo:

2. ART / RRT	CREA-GO (ART) E CAU-GO (RRT)					
	REGISTRO	DATA	AREA M2	ACRÉSCIMO M2	AREA M2	DESTINAÇÃO
PROJETO DE ARQUITETURA 2010	Secretaria de Obras	08/04/2010	26.670,01m ²		26.670,01m ²	RESIDENCIAL
ART CREA-GO	1020130013594	23/01/2013	26.670,01m ²	1538,21m ² .	28.208,22 m ²	RESIDENCIAL
RRT CAU-GO	0000000872098	23/01/2013	26.670,01m ²	1538,21m ²	28.208,22 m ²	RESIDENCIAL
RRT CAU-GO	0000004845116	23/01/2013	28.208,22 m ²			RESIDENCIAL
ART CREA-GO	1020140179673	22/09/2014	28.208,22 m ²		28.208,22 m ²	RESIDENCIAL
ART CREA-GO	1020140184628	29/09/2014	Instalações de aterramento, medições e execuções elétricas.			COMERCIAL
ART CREA-GO	1020140184428	29/09/2014	Estudo Ambiental no Município de Boa Vista, Estado de Roraima			
ART CREA-GO	1020140191163	07/10/2014	28.208,22 m ²		28.208,22 m ²	RESIDENCIAL
ART CREA-GO	1020160079873	13/05/2016	Instalações de alarme, detector de calor e fumaça			
ART CREA-GO	1020160080693	13/05/2016	28.208,22 m ²		28.208,22 m ²	RESIDENCIAL
ART CREA-GO	1020160116859	13/07/2016			29.310,62 m ²	RESIDENCIAL
RRT CAU-GO	0000004846843	12/07/2016			29.310,62 m ²	RESIDENCIAL



ART CREA-GO			Instalações de gás GLP			
PROJETO DE ARQUITETURA 2016	Secretaria de Obras	08/08/2016	27.772,41 m2	1538,21m ²	29.310,62 m ²	RESIDENCIAL
ART CREA-GO	1020160130433	30/08/2016			29.310,62 m ²	RESIDENCIAL
ART CREA-GO	10201601304		Não existe registro no CREA-GO			
ALVARÁ DE LICENÇA DE CONSTRUÇÃO 2016000397/2016	Secretaria de Obras	17/10/2017		1538,12m ²		

Tabela de Referência CREA e CAU

Torna-se de simples percepção as divergências de áreas, a primeira registrada no CREA/GO e CAU/GO com 26.670,01 m², entretanto, o Memorial de Incorporação de 2010, a Minuta de Convenção de 2010, o Quadro de Áreas de Frações ideais de 2010, constam o quadro de área dos projetos arquitetônicos de 2016 (29.310,62 m²), conforme os registros no CREA/GO e CAU/GO a informação é divergente. Percebem? Basta a confrontação de conteúdo documental.

Dentro dessa realidade de divergência nos registros, o engenheiro perito, responsável pelo laudo técnico anexado ao pedido de providências inicial, concluiu que as modificações, sem observar a legalidade exigida, serviram para esconder diversas obras não concluídas ou não realizadas no condomínio *Gran Reserva Casa da Madeira* em 2016. Não se pode concluir cabalmente que o Nobre Tabelião realizou os procedimentos artificiais, sem observação da legalidade, mas é evidente que houve participação cartorária da qual é responsável, ao inserir notas de exigências com **rasuras grosseiras, requerimentos sem assinaturas**, com cálculos novos em documentos de 2010 sem registro de novos projetos, enfim.

A cronologia de cálculos de áreas contida nos registros dos conselhos deve ser valorada, principalmente como indiciária de adulteração de documento contido no cartório, já que os documentos do CREA/GO e CAU/GO contêm assinaturas eletrônico-digitais constando as datas dos cálculos e trabalhos de incorporação.



Verificação da Autenticidade de Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T.)

Informamos que a A.R.T. **00021102201005479510** está devidamente registrada, conforme extrato abaixo.

Caso seja encontrada alguma divergência favor contactarmos pelo Telefone: (62) 3221-6274:



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-GO

ART Obra ou serviço

00021102201005479510

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico		
ANTONIA ZELIA FERREIRA		
Título profissional: ARQUITETO E URBANISTA		RNP: 2600961550 Registro: 203058/D-SP
2. Dados do Contrato		
Contratante: AVACI TAVARES GONÇALVEZ		
Contrato:	Celebrado em: 00/00/0000	
Vinculada a ART:	Tipo de contratante:	
Ação institucional: Nenhuma/Não Aplicável		
3. Dados da Obra/Serviço		
Data de Início: 00/00/0000	Previsão término: 00/00/0000	Código/Obra pública:
Finalidade: Outro		
Proprietário: AVACI TAVARES GONÇALVEZ		
4. Atividade Técnica		
ATUACAO	Quantidade	Unidade
EXECUCAO EDIFICIO DE ALVENARIA PARA FINS RESIDENCIAIS	26.670,01	METROS QUADRADOS
<i>As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional e estão sujeitas a análise futura</i>		
5. Observações		
OBRA - R.T. DA OBRA EÇA DE QUEIROZ QD. 06 LT. 09R NO BAIRRO THERMAL COM A AREA TOTAL DE 26.670,01 M2		
7. Entidade de Classe		
UNEAR		

Registrada em: 29/03/2010 Valor Pg: R\$ 832,00 Boletim: 0110057269 Situação atual: Registrada/OK Baixa do Registro em: 07/07/2010

O registro de 29/03/2010 no CREA/GO realizado pela Arquiteta Sra. Zélia Ferreira, responsável pela assinatura de todas as pranchas dos projetos juntadas pela corregedoria na inspeção (CGJG), possui área de 26.670,01 m², conforme a tabela de referência acima.



Verificação da Autenticidade de Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T.)

Informamos que a A.R.T. **1020130013594** está devidamente registrada, conforme extrato abaixo. Caso seja encontrada alguma divergência favor contactarmos pelo Telefone: (62) 3221-6274:



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-GO

ART Obra ou serviço
1020130013594

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico		
FABIO VITORIA SILVA		
Título profissional: Engenheiro Civil		RNP: 1006831720 Registro: 15156/D-GO
2. Dados do Contrato		
Contratante: Casa da Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda		
Contrato: 0	Celebrado em: 23/01/2013	
Vinculada a ART:	Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado	
Ação institucional: Nenhuma/Não Aplicável		
3. Dados da Obra/Serviço		
Data de Início: 01/01/2011	Previsão término: 30/09/2015	
Finalidade: Outro	Código/Obra pública:	
Proprietário: Casa da Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda		
4. Atividade Técnica		
ATUACAO	Quantidade	Unidade
EXECUCAO EDIFICIO DE ALVENARIA PARA FINS RESIDENCIAIS	28.208,22	METROS QUADRADOS
<i>As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional e estão sujeitas a análise futura</i>		
5. Observações		
Responsavel por toda execução da obra, assim como a alteração com modificação e acréscimo de área construída de 1538,12m². Passando o total de área construída de 26.670,01m² para 28.208,22m².		
7. Entidade de Classe		
UNEAR		

Registrada em: 23/01/2013 Valor Pg: R\$ 158,08 Boleto: 0113013096 Situação atual: Registrada/OK Baixa do Registro em: 23/01/2014

Observando a cronologia da tabela com registros nos conselhos, visualiza-se que em 23/01/2013 houve um segundo projeto arquitetônico com área de **28.208,22 m²**, mesmo registro contido no documento da prefeitura municipal e nos anexados pela inspeção da CGJG. Ora, as alterações de áreas somente foram realizadas em 2017 com acréscimo conforme Alvará de Licença de construção **2016000308/2016** de **17/10/2017** (Malote Digital Código de rastreabilidade: 80920193540072) com acréscimo de **1.538,21 m²** de área construída, ocultando projeto arquitetônico de 2013, quando os cálculos alcançaram a área **28.208,22 m²**.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS
ESTADO DE GOIÁS**



**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO**

DUAM 2378817

Nº ALVARÁ: 2016000308 / 2016

Validade para início da Obra: null

O Secretário Municipal de Obras, Atendendo o que lhe requeriu:

CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Concede o Alvará de licença para Construção RESIDENCIAL Regulamentado pelo código de edificações ,Segundo o art. 14, §§. 1º E 2º da Lei Nº. 1.824/2011 de 30 de dezembro de 2011, Situado à RUA/AV: RUA MACHADO DE ASSIS, QUADRA: 00006 LOTE: 0009R NUMERO: S/N BAIRRO: BAIRRO TERMAL Comple: DEC. REM. 0676/2007 - 13/05/2007, Pertazendo uma área total de construção 1538,21 M2, conforme consta nas especificações do Memorial de aprovação do Projeto expedido pelo Departamento de Engenharia e conforme planta apresentada, e em atendimento aos dispositivos legais , constante no plano Diretor do Município.

RESPONSÁVEL TÉCNICO DA CONSTRUÇÃO E OU DA EXECUÇÃO:

CRISTIANO CRISTINO

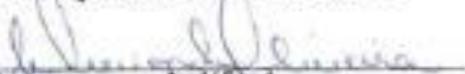
Crea: 1013012606/D-

Obs: FLAT
ESTE ALVARA SUBSTITUI O ALVARA EMITIDO NA DATA 18/09/2017, DEVIDO TER SIDO APROVADO, COMO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL.

DEPARTAMENTO DE OBRAS:

EM: Segunda-feira, 02 de Maio de 2016

EMITIDO EM, 17 DE Outubro DE 2017



Arc.º / Eng.º




Eng.º Helder Virasimo Silva
Secretário Municipal de Obras
Representante pela Comissão de Alvará



Helder Virasimo Silva
Deput. de Obras e Serv. Municipal
Mat. 100220

DES: DECLARAMOS PARA OS DEVIDOS FINS, QUE A CONCESSÃO DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO, NÃO CONSTITUI O RECONHECIMENTO DA PREFEITURA MUNICIPAL, DO ERÉITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

Assinado digitalmente por: JUKSMA FLEURY OLIVEIRA, ANALISTA JUDICIÁRIO, em 16/10/2017 às 09:11.
Para validar este documento informe o código QR/QRVMMH no endereço <https://portal.tjgo.jus.br/portal/pdli/validacaoDocumento>

O teor do Alvará de Licença de Construção **2016000308/2016** de **17/10/2017** é **REVELADOR**, trazida pela própria inspeção da CGJG autorizando obras em 2017 sem existir, vez que o



condomínio já estava entregue aos proprietários em 03/05/2016 pronto, sem qualquer obra ou reforma. Cogita-se que o mencionado alvará continha o objetivo de ocultar do Ministério Público em investigações quando da descoberta de fraude no *habite-se*, a época envolveu autoridades e servidores públicos exonerados por corrupção (ICQ nº 09/2018 – 5ª PJ). Da tabela de temporalidade dos projetos registrados é possível visualizar que após 16 (dezesesseis) meses da entrega do condomínio aos proprietários, a Secretaria de Obras lançou novo Alvará de Licença de Construção com novos projetos arquitetônicos em 2016 (evento 49), fazendo-se constar o cálculo de área de **29.310,62 m²** no projeto inicial com área de **26.670,01 m²** sem realizar novos cálculos de acréscimo dentro da legalidade, alterando o conteúdo dos projetos já registrados nos cálculos de área do Memorial de Incorporação de 2010 (evento 50), Minuta da Convenção do Condomínio de 2010 (evento 37), o Quadro de Áreas de Frações ideais de 2010 (evento 53). O Ilustre Tabelião lançou Notas de Exigências nº **197.562** em 18/07/2017 que depois foi rasurada com caneta com o escrito *CANCELADO*.

O objetivo de ocultar as obras não realizadas evitaria possíveis ações judiciais, custos, “*burocracias*”, desistências de compra e venda pelos adquirentes, quando o **correto seria lançar as informações/alterações na matrícula nº 62.111** com registro de data cronológica e de novos projetos modificando o desenho arquitetônico sem diversos espaços de lazer, garagens, *hall*, previstas no projeto inicial de 2010. Entretanto, agiram diversamente buscando a ilegalidade, substituindo documentos públicos, alterando Convenção de Condomínio, Alvarás, entre outras condutas.

IV – DA ADULTERAÇÃO NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

Com o segundo Alvará de *Habite-se* emitido em **16/11/2016** modificando a destinação do condomínio de residencial para comercial, os construtores/incorporadores realizaram a segunda Convenção de Condomínio em **18/10/2017** para alterar (dar “*legalidade*” à adulteração) à destinação condominial, mesmo com condôminos em posse de escritura da unidade autônoma residencial. Ora, a convenção deveria ser ANTERIOR e **NÃO** POSTERIOR à expedição de alvará sem observância do *quórum* exigido no Código Civil Brasileiro:

Art. 1.351. *Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.*

A mencionada alteração está replicada na Incorporação Imobiliária de 2010 registrada na serventia do Ilustre Tabelião Sr. **LEANDRO FELIX**. Entretanto, quando os condôminos descobriram a mencionada segunda convenção de mudança (até então



oculta aos moradores) de destinação de condomínio, mesmo portando escrituras públicas das unidades autônomas, provocou-se a busca do registro da mencionada convenção de alteração de destinação, que contém certificação no Cartório Silva de Goiânia com data de **18/07/2017 inserida na incorporação imobiliária com data RETROATIVA (03/05/2016)**, isto é, a construtora agiu de forma escusa em alterar destinação condominial com escrituras residenciais já emitidas, valendo acrescentar que a convenção de mudança de destinação era posterior ao alvará, apesar de estar inserida com data retroativa à sua expedição.

Não suficiente, consta nos documentos constitutivos da **CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS** contidos na **Junta Comercial do Estado de Goiás (JUCEG)** a composição dos administradores na 6ª Alteração Contratual da Sociedade Empresária em 09/05/2017, registrado sob nº **20174305966** de 26/07/2017. O que significa: mesmo que se considere a SEGUNDA Convenção do Condomínio na mesma data da PRIMEIRA, ambas de **03/05/2016**, observa-se registros distintos – uma de **05/05/2016** e outra em **18/10/2017** – com convenções e assinaturas distintas dos administradores.

Vejamos as informações das Escrituras Públicas sobre a JUCEG:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS

Estado de Goiás
Município de Caldas Novas
Hugo Andreany Rocha
Tabelião e Oficial

Comarca de Caldas Novas
Distrito de Caldas Novas
Ricardo Rocha Costa
Tabelião Substituto

LIVRO: 292-N
FOLHA: 195/198

CAPA: 0012118

ESCREVENTE: 0001
TRASLADO

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE FAZ:
CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
A FAVOR DE:
NOYR FERREIRA DA SILVA
NA FORMA ABAIXO.**

S A I B A M todos quantos esta pública escritura de compra e venda virem que, aos treze dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezoito (13/09/2018), nesta cidade de Caldas Novas, termo e comarca de igual nome, Estado de Goiás, neste Tabelionato de Notas, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante vendedora: **CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.007.461/0001-75, com sede à Rua Machado de Assis, quadra 06, s/n, lote 9-R, Bairro Termal, Caldas Novas-GO; não possui endereço eletrônico; conforme 6ª alteração contratual de sociedade empresária LTDA registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás - JUCEG, sob nº 20174305966, em 26/07/2017; cujo documento fica arquivado nesta Serventia na Pasta 9-CS, fls. 097/103; neste ato representada por seus administradores não sócios: **MARIA TEREZA PALMERSTON XAVIER**, brasileira, casada, psicóloga, portadora da Cédula de Identidade nº 4064662 2ª via SPTC/GO, inscrita no CPF/MF sob nº 001.132.501-18, filha de Marco Aurélio Palmerston Xavier e Maria Dalgisa de Sene Palmerston Xavier, residente e domiciliada à Rua 52, nº 2805, apartamento nº 1601, Residencial Flamboyant, Jardim Goiás, Goiânia-GO, declarou não possuir endereço eletrônico; **FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 5.167.800 SPTC/GO, inscrito no CPF/MF sob nº 026.717.761-52, filho de Waldo Palmerston Xavier e Mary Celem Rezende, residente e domiciliado na Avenida Engenheiro Eurico Viana, esquina com Rua do Comércio, quadra 04, lote 1-E, Vila Maria José, em Goiânia-GO, endereço eletrônico: frederico@grupoprive.com.br; de outra parte como outorgado comprador: **NOYR FERREIRA DA SILVA**, engenheiro, portador da Cédula de Identidade Profissional nº 100137661-7 CREA/GO, onde consta Cédula de Identidade nº 185534 SIC/GO, inscrito no CPF/MF sob nº 004.579.141-49, filho de Vicente Ferreira da Silva e

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS

Estado de Goiás
Município de Caldas Novas
Hugo Andreany Rocha
Tabelião e Oficial

Comarca de Caldas Novas
Distrito de Caldas Novas
Ricardo Rocha Costa
Tabelião Substituto

LIVRO: 292-N
FOLHA: 195/198

CAPA: 0012118

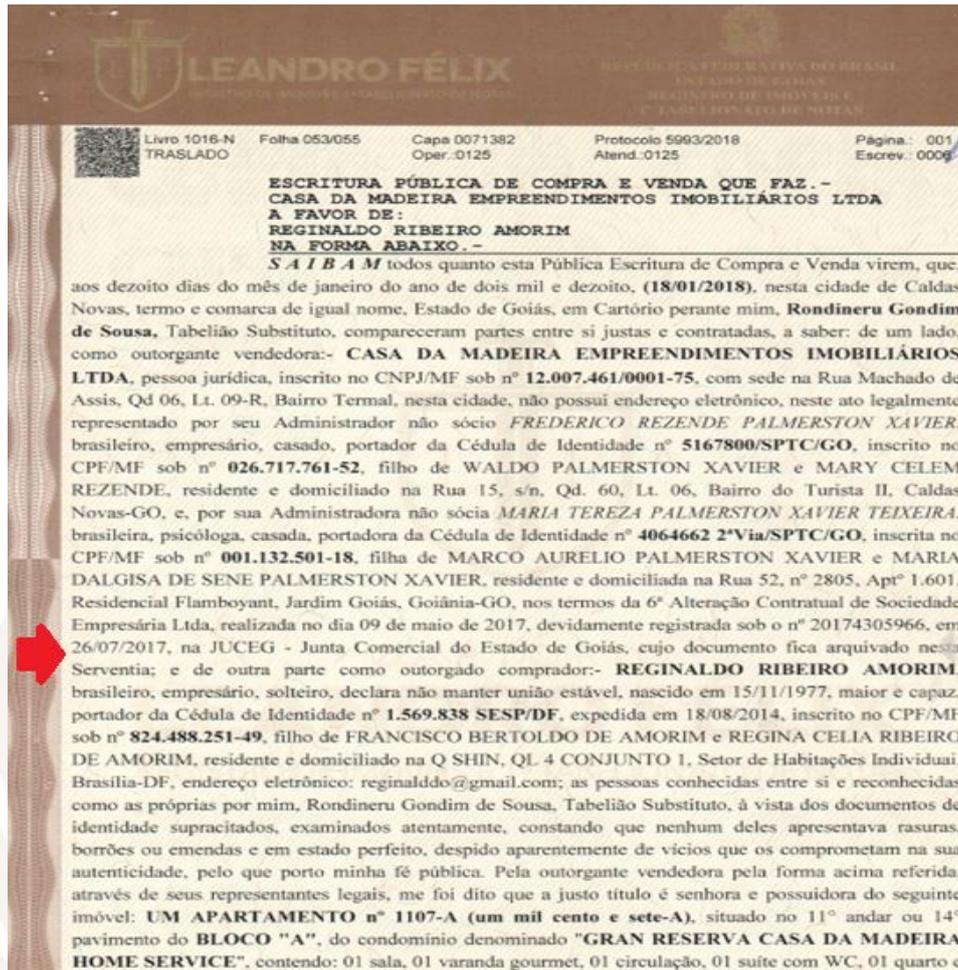
ESCREVENTE: 0001
TRASLADO

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE FAZ:
CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
A FAVOR DE:
NOYR FERREIRA DA SILVA
NA FORMA ABAIXO.**

S A I B A M todos quantos esta pública escritura de compra e venda virem que, aos treze dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezoito (13/09/2018), nesta cidade de Caldas Novas, termo e comarca de igual nome, Estado de Goiás, neste Tabelionato de Notas, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante vendedora: **CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.007.461/0001-75, com sede à Rua Machado de Assis, quadra 06, s/n, lote 9-R, Bairro Termal, Caldas Novas-GO; não possui endereço eletrônico; conforme 6ª alteração contratual de sociedade empresária LTDA registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás - JUCEG, sob nº 20174305966, em 26/07/2017; cujo documento fica arquivado nesta Serventia na Pasta 9-CS, fls. 097/103; neste ato representada por seus administradores não sócios: **MARIA TEREZA PALMERSTON XAVIER**, brasileira, casada, psicóloga, portadora da Cédula de Identidade nº 4064662 2ª via SPTC/GO, inscrita no CPF/MF sob nº 001.132.501-18, filha de Marco Aurélio Palmerston Xavier e Maria Dalgisa de Sene Palmerston Xavier, residente e domiciliada à Rua 52, nº 2805, apartamento nº 1601, Residencial Flamboyant, Jardim Goiás, Goiânia-GO, declarou não possuir endereço eletrônico; **FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 5.167.800 SPTC/GO, inscrito no CPF/MF sob nº 026.717.761-52, filho de Waldo Palmerston Xavier e Mary Celem Rezende, residente e domiciliado na Avenida Engenheiro Eurico Viana, esquina com Rua do Comércio, quadra 04, lote 1-E, Vila Maria José, em Goiânia-GO, endereço eletrônico: frederico@grupoprive.com.br; de outra parte como outorgado comprador: **NOYR FERREIRA DA SILVA**, engenheiro, portador da Cédula de Identidade Profissional nº 100137661-7 CREA/GO, onde consta Cédula de Identidade nº 185534

Escritura Pública de LIZABETE

Escritura Pública de NOYR



Escritura Pública de terceiros da serventia

A ordem temporal dos registros deve ser confrontada documentalmente. As informações relativas a relações societárias nas escrituras públicas revestem o Contrato Social da empresa construtora **CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS** (Registro JUCEG nº **52202796682** de 21/05/2010), que somente na 6ª Alteração Contratual da Sociedade Empresária (registro JUCEG nº **2017430566** de **26/07/2017**) inseriu os administradores que assinaram a segunda convenção, **SEM deixar rastro de dúvidas quanto à data retroativa**. No teor das escrituras, consta a representação a partir da 6ª Alteração de Sociedade empresária em **27/07/2017** e no item 5.1 da Cláusula Quinta que ocorre a outorga dos administradores não sócios Sr. **FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER** e Sra. **MARIA TEREZA PALMERSTON XAVIER TEIXEIRA**. Veja:



**CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE
EMPRESÁRIA LIMITADA**

CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rua Machado de Assis, Quadra 06, Lote 9-R, Bairro Termal
7590-000 – CALDAS NOVAS – GO

WALDO PALMERSTON XAVIER, brasileiro, separado judicialmente, empresário, residente e domiciliado em Goiânia – GO, na Rua Caobá, Qd. J-3, Lt. 08, Alphaville Flamboyant, CEP: 74.884-560, Goiânia – GO, portador da CI nº 3.756.683 – DGPC-GO, e inscrito no CPF sob o nº 030.102.361-15,

MARCO AURÉLIO PALMERSTON XAVIER, brasileiro, separado judicialmente, empresário, residente e domiciliado em Goiânia – GO, na Rua C-235 – Quadra 593, lotes 22/24 – apto 302 – Setor Nova Suíça, portador da CI nº 313.436 – SSP-GO, e inscrito no CPF sob o nº 195.918.371-00,

THELMA TERESA PALMERSTON XAVIER, brasileira, separada judicialmente, empresária, residente e domiciliada em Brasília – DF, na SQS 212, Bloco K, Apto. 402 - Asa Sul, portadora da CI nº 200.508 – SSP-DF, e inscrita no CPF sob o nº 279.753.121-34 e

CRISTIANE PALMERSTON XAVIER, brasileira, solteira, nascida em Goiânia – GO, no dia 27/01/1961, empresária, residente e domiciliada em Brasília – DF, SQS 212, Bloco B, Apto. 504, Asa Sul, portadora da CI nº 1.159.882 – SSP-DF, e inscrita no CPF sob o nº 147.901.731-00.

Têm entre si, de comum acordo, ajustado o presente contrato social de constituição de sociedade empresária limitada, dentro das condições estipuladas e estabelecidas nas cláusulas a seguir transcritas, com obediência à legislação pertinente, que se obrigam a cumprir e respeitar.

6ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LTDA

CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rua Machado de Assis, Quadra 06, Lote 9-R, Bairro Termal,
Caldas Novas – GO, CEP: 75690-000
CNPJ: 12.007.461/0001-75 – NIRE: 52202796682

NOVA GESTÃO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, brasileira devidamente constituída conforme contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de Goiás sob o nº 52202680722 em 27/07/2009, inscrita no CNPJ sob o nº 10.989.365/0001-44, estabelecida na cidade de Caldas Novas, na Avenida Cel. Cirilo Lopes de Moraes, s/nº, Quadra 33, Lote 001/2, Bairro Turista I, Caldas Novas – GO, CEP 75690-000, neste ato representada pelos administradores: **WALDO PALMERSTON XAVIER**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador da CI nº 3.756.683 – DGPC/GO, e CPF nº 030.102.361-15, residente e domiciliado em Caldas Novas – GO, na Rua 15, S/N, Qd. 60, Lt. 06, Bairro do Turista II, CEP 75690-000; e **MARIA TEREZA PALMERSTON XAVIER TEIXEIRA**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, psicóloga, portadora da CI nº 4064662 - 2ª via - SPTC/GO, e CPF nº 001.132.501-18, residente e domiciliada em Goiânia – GO, na Rua 52, nº 2805, Ap. 1601, Resid. Flamboyant, Jardim Goiás, CEP 74810-200; e

WP PARTICIPAÇÕES S/A, brasileira, sociedade anônima de capital fechado, devidamente constituída conforme Ata da Assembleia Geral de Constituição registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás, sob o nº 52300016363 em 04/10/2013, inscrita no CNPJ sob o nº 19.042.657/0001-40, estabelecida em Caldas Novas-GO, na Av. Cel. Cirilo Lopes de Moraes, S/N, Qd-11, Lt-07, Bairro Turista, CEP 75690-000, neste ato representada pelos diretores **FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER**, brasileiro, casado sob o regime parcial de bens, empresário, portador da CI nº 5.167.800 SPTC GO, e CPF nº 026.717.761 52, residente e domiciliado em Caldas Novas-GO, na Rua 15, S/N, Qd. 60, Lt. 06, Bairro Turista II, CEP 75690-000 e **ALEXANDRE REZENDE PALMERSTON XAVIER**, brasileiro, casado sob o regime parcial de bens, empresário, portador da CI nº 4.493.855 DGPC-GO e CPF- 010.408.291-71; residente e domiciliado em Caldas Novas-GO, na Rua 15, S/N, Qd. 60, Lt. 06, Bairro do Turista II, CEP 75690-000.

Únicos sócios da sociedade limitada, denominada **CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.007.461/0001-75, estabelecida na cidade de Caldas Novas-GO, na Rua Machado de Assis, Quadra 06, Lote 9-R, Bairro Termal, CEP 75690-000, devidamente constituída conforme Contrato Social registrado na JUCEG sob o nº 52202796682 do dia 21/05/2010.

Têm entre si, de comum acordo, ajustada a presente alteração contratual, dentro das condições

CLÁUSULA QUINTA - DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

5.1 - A administração da sociedade, bem como a sua representação ativa ou passiva judicial ou extrajudicial, será exercida pelos administradores não sócios: **FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER** e **MARIA TEREZA PALMERSTON XAVIER TEIXEIRA**, todos já qualificados, nomeados com prazo indeterminado, que assinarão sempre em conjunto de dois, os quais serão incumbidos de todas as operações da empresa.

Página 3 de 6



CERTIFICO O REGISTRO EM 26/07/2017 14:39 SOB Nº 2017435996.
PROTOCOLO: 17435996 DE 26/07/2017. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
1170386072 - NIRE: 5220279682
CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Paula Nunes Lobo Veloso Rossi
SECRETÁRIA-GERAL
GOIÂNIA, 26/07/2017
www.juceg.com.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeita à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação

Descreve a **6ª Alteração de Sociedade empresária de 27/07/2017 no inciso 5.1:** A administração da sociedade, bem como a sua representação ativa e passiva judicial ou extrajudicial, será exercida pelos administradores não sócios: **FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER** e **MARIA TEREZA PALMERSTON XAVIER TEIXEIRA**, todos já qualificados, nomeados com prazo indeterminado, que assinarão sempre em **conjunto de dois, os quais serão atribuídos de todas as operações da empresa.**

As evidências NÃO devem ser ignoradas e são assentes dando indícios de favorecimento indevido praticados pelo Sr. **LEANDRO FELIX** ao fazer registros e averbações de documentos públicos na serventia, como a assinatura de 2ª Convenção do Condomínio, datada em **03/05/2017**, pelos administradores não sócios da empresa construtora.



O exposto está corroborado pelo registro de ocorrência policial ocorrido em **26/07/2019** por diversos proprietários que se aglomeraram na Delegacia de Policia de Caldas Novas para denunciar a fraude (Boletim de Ocorrência nº **11288321**), incluindo variadas testemunhas, após a descoberta da ilegalidade ocorrida no cartório do 1º Tabelionato de Notas **LEANDRO FELIX**. Veja:



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA
REGISTRO DE ATENDIMENTO INTEGRADO
Nº 11288321
EMITIDO EM 30/07/2019 às 10:37



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA
REGISTRO DE ATENDIMENTO INTEGRADO
Nº 11288321
EMITIDO EM 30/07/2019 às 10:37

ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA
REGISTRO DE ATENDIMENTO INTEGRADO
Nº 11288321
EMITIDO EM 30/07/2019 às 10:37



DADOS DO REGISTRO	
SOLICITANTE: NOYR FERREIRA DA SILVA	TELEFONE: (15) 98159-0570
ORIGEM DA COMUNICAÇÃO: RAI	DATA DA COMUNICAÇÃO: 26/07/2019 às 14:18
UNIDADE DE REGISTRO: DELEGACIA DE CALDAS NOVAS	
UNIDADES ENVOLVIDAS: - DELEGACIA DE CALDAS NOVAS PC - OCORRÊNCIA PREENCHIDA E FINALIZADA	

DADOS DO FATO	
DATA DO FATO: 26/07/2019 às 00:00	TIPIFICAÇÕES: - OCORRÊNCIAS EXTRA - POLICIAIS -> FATOS ATÍPICOS - OUTROS FATOS ATÍPICOS -> FATOS ATÍPICOS - OUTROS FATOS ATÍPICOS -> Outros fatos atípicos -> Outros fatos atípicos CONSUMADO
ENDEREÇO: LOGRADOURO: AVENIDA MACHADO DE ASSIS, 30 08 LT 09-R, Nº NÃO INFORMADO, BAIRRO: TERMAL, CIDADE CALDAS NOVAS, ESTADO: GOIÁS CEP: NÃO INFORMADO COMPLEMENTO: NÃO INFORMADO REFERÊNCIA: NÃO INFORMADO	

NARRATIVA	
RELATO PC: Notícia o comunicante que é proprietário de um apartamento no Condomínio Gran Reserva Casa da Madeira. Relata que o síndico Jean Pierre Ferreira Borges foi destituído por decisão judicial e foi nomeado judicialmente o síndico interino Carlos Divino de Rezende. Durante este período foi convocada uma assembleia para o dia 31/08/2019, entretanto Jean Pierre está tentando invalidar essa convocação e impedir que a assembleia seja realizada. Relata que no ano de 2016 foi entregue o prédio e realizada a primeira convenção do Condomínio, sendo que um ano depois foi realizada uma nova convenção onde foi alterada os arts 2 e 3, dentre outros artigos, a ser identificados. Esclarece que a segunda Convenção de Condomínio foi registrada em Cartório de Notas diferente da primeira convenção, bem como quanto a esta segunda convenção, não foi localizada nenhuma ata de assembleia específica com a aprovação de 2/3 de proprietários para alterar a Convenção. Pede que seja juntado cópia do edital de convocação para a Assembleia Geral Extraordinária. Cópia da Escritura de seu apartamento, cópia da Primeira Convenção(2016) e Segunda Convenção de Condomínio (2017). Nada mais havendo registra-se para os devidos fins.	

Qualificação(ões): TESTEMUNHA				
NOME: LIZABETE MACHADO BALLESTEROS				
SEXO: FEMININO	NASCIMENTO: 08/08/1953	IDADE: 65 Anos		
NACIONALIDADE: NÃO INFORMADO	NATURALIDADE: MONTE SIÃO/MINAS GERAIS			
ESTADO CIVIL: CASADO(A)	COR/RAÇA: NÃO INFORMADO			
NOME DO PAI: FELISBINO LUPERCIO MACHADO				
NOME DA MÃE: BENEDITA GLORIA MACHADO				
RG: 6041484	CPF: 58452346891	CNH: NÃO INFORMADO	TÍTULO DE ELEITOR: NÃO INFORMADO	PASSAPORTE: NÃO INFORMADO
ENDEREÇO: LOGRADOURO: RUA JOÃO RIBEIRO DE BARROS, 00: NÃO INFORMADO, LT: NÃO INFORMADO, Nº: 1050, BAIRRO: BAIRRO NÃO IDENTIFICADO, CIDADE: SOROCABA, ESTADO: SÃO PAULO CEP: 18090-602 COMPLEMENTO: BAIRRO JARDIM ODIM ANTÃO, CASA 122, CONDOMÍNIO HORIZONTAL REFERENCIA: NÃO INFORMADO				
TELEFONE CELULAR: (11) 99119-9584				
DEPOIMENTO: Comparece nesta Delegacia a depoente e acrescenta que possui um apartamento nº 907-B, no Residencial Gran Reserva Casa da Madeira. Além dos fatos relatados por Noyr esclarece que o artigo primeiro da segunda Convenção foi retirado a palavra "LIVRE E DESIMPEDIDA, SEM ONUS". Esclarece que a primeira Convenção, realizada em 03/05/2016, foi registrada no Cartório do 2º Tabelionato Hugo Rocha. Já a segunda Convenção, a qual foi alterada sem Assembleia e aprovação de 2/3 dos condôminos, foi registrada no Cartório do 1º Tabelionato Leandro Felix. Relata que houve modificações na segunda convenção dos arts. 1º, 2º e 3º e registrada na data de 17/10/2017. Relata que na 2ª Convenção há datas que se referem à primeira Convenção. O síndico Jean Pierre Ferreira Borges foi destituído por indícios de irregularidades de falsas procurações e pagamentos de notas fiscais falsas para empresas fantasmas e era o síndico em 2017, ocasião que ainda era inadimplente com o condomínio.				

A má-fé está evidenciada no registro **R1-5.123** referente ao requerimento da **segunda** convenção do condomínio, que através do protocolo **197.557** de **18/09/2017**, autenticado no Cartório Silva do 1º Registro Civil e Tabelionato de Notas de Goiânia (Estado de Goiás), demonstrou a substituição do mesmo protocolo (documental) sem as assinaturas da empresa construtora, inclusive, constando a emissão de “*Nota de Exigências*” rasurada pelo Ilustre Tabelião, no teor, confrontando artigos entre 2 (duas) convenções do condomínio. No mesmo período foram substituídos documentos do memorial de incorporação com informações de área da nova convenção do condomínio. A segunda Convenção consta no registro **R16-62.111**, sob o Protocolo nº **197.557** de **18/09/2017**, da Matrícula 62.111, sem qualquer deliberação dos 2/3 de proprietários para alterar a Convenção do Condomínio, como se exige legalmente.



R16-62.111 - Protocolo: 197.557, Data Entrada: 18/09/2017. **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Certifico que, nos termos do requerimento da proprietária **CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, acima qualificada, datado de 13/09/2017, fica instituído o condomínio por unidades autônomas sobre o imóvel objeto da presente matrícula, de acordo com o que estabelece o Art. 7º, da Lei Federal nº 4.591, de 16/12/64, cuja Convenção encontra-se registrada no Livro Auxiliar 3, sob o nº 1-5.123. As demais condições constam das especificações gerais do condomínio, arquivadas nesta Serventia no Processo de Incorporação do empreendimento "**GRAN RESERVA CASA DA MADEIRA HOME SERVICE**". Emolumentos: R\$ 883,00; Taxa Judiciária: R\$ 13,54; ISS: R\$ 44,15; Fundos Estaduais: R\$ 344,37; Total: R\$ 1.285,06. Caldas Novas, 18 de outubro de 2017. Dou fé. O Oficial. *g*

NOTA DE EXIGÊNCIA
(Artigo 198 - Lei nº 6.015/73)

Apresentante: **CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
Título.....: **Averbação de Construção**

Protocolo nº 197.558, de 18/09/2017 16:49:32;
*Protocolo com validade de trinta (30) dias.

Exigências:

NOTA DE EXIGÊNCIA
(Artigo 198 - Lei nº 6.015/73)

Apresentante: **CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
Título.....: **Instituição de Condomínio**

Protocolo nº 197.562, de 18/09/2017 16:53:32;
*Protocolo com validade de trinta (30) dias.

Cancelado

O registro na Matrícula 62.111 – **R16-62.111** – comprovou a substituição documental da “*Minuta da Convenção de 2010*” com a segunda Convenção do Condomínio, que inseriu áreas de projetos calculados em 2016, tanto que a Arquiteta responsável pela Incorporação Imobiliária percebeu a irregularidade. O mais surpreendente é que os administradores que assinaram a segunda Convenção do Condomínio, com data retroativa de **03/05/2016**, somente teriam poderes depois da **6ª Alteração de Sociedade Empresária** ocorrida em **09/05/2017** e registrada na JUCEG sob nº **20174305966**, em **26/07/2017**.



Caldas Novas, 03 de maio de 2016.

CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

22

Caldas Novas, 03 de maio de 2016.

CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF 12.007.461/0001-75

22

CARTÓRIO HUGO ROCHA
2º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO

Rua Cap. João Cristóvão, 251, De 10/11
Cm. Caldas Rodrigues de Curitiba II
Cp. Postal 261 - Centro - CEP 75690-000
Caldas Novas-GO - Telefone: (64) 3455-3103

0971603031417094604625 - Consulte em <http://extrajudicial.tjgo.jus.br/leio>

Reconheço por SEMELHANÇA, a assinatura de WALDO PALMERSTON XAVIER. Posto que análogo à constante de nosso arquivo, "0029". Dou fé.

Caldas Novas-GO, 05 de maio de 2016 - 15:04:56h

Em Teste da Verdade

Carla Maria Gonçalves de Souza Mello Lemos Rocha - Escrevente
Carla Maria Gonçalves de Souza Mello Lemos Rocha
Escrevente

Cartório Silva 1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS

01671709190928094603708 01671709190928094603708

<https://extrajudicial.tjgo.jus.br/leio>

Reconheço por Verdadeiras as assinaturas de CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA representada por MARIA TEREZA PALMERSTON XAVIER TEIXEIRA e FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER, por terem assinado na minha presença. Dou Fé. "0064*FCFKB7V-2455695-11". Goiânia, 18/10/2017 12:11:56h.

Em Teste da Verdade

Silvia Genáris Borges
Escrevente

Cartório Sil
1º Tabelionato de Notas
Av. 88, Cel. 27
Luz, 75205-25, Goiânia
CEP 74.188-011
3029-6320 / 3029-6300
Goiânia - GO

Convenção deliberada em 03/05/2016

Convenção alterada em 18/10/2017

LEANDRO FÉLIX
REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE CALDAS NOVAS - GOIÁS

CERTIDÃO DE REGISTRO AUXILIAR

Leandro Félix de Sousa Oficial do Registro de Imóveis de Caldas Novas Município do Estado de Goiás, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica do Registro nº 5.123, Livro Auxiliar 3, ficha 01, foi extraído por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original REGISTRO Nº 5.123: Caldas Novas, 29 de julho de 2010. MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO GRAN RESERVA CASA DA MADEIRA HOME SERVICE - Pelo instrumento particular de Minuta da Futura Convenção de Condomínio do "CONDOMÍNIO GRAN RESERVA CASA DA MADEIRA HOME SERVICE", passada em 14/06/2010, a ser edificado na Rua Machado de Assis, esquina com a Rua Joaquim Nabuco, esquina com a Rua Eça de Queiroz, Quadra 6, Lote 9-R, Bairro Termal, situado nesta cidade, cuja incorporação foi objeto do R3-62.111, Livro 2, Ficha 01, em 29/07/2010, que será regido pela Minuta da Futura Convenção elaborada pela incorporadora do condomínio, sendo que a mesma fica arquivada nesta Serventia, no Processo de Incorporação e é parte integrante deste Registro. Dou fé. A Oficiala.

R1-5.123 - Protocolo: 197.557, Data Entrada: 18/09/2017. CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO GRAN RESERVA CASA DA MADEIRA HOME SERVICE - Certifico que, conforme requerimento dirigido a esta Serventia, datado de 13/09/2017, revestido das formalidades legais e instruído de documentos hábeis, procedo a este registro para consignar a Convenção datada de 03/05/2016, do "GRAN RESERVA CASA DA MADEIRA HOME SERVICE", edificado à Rua Machado de Assis, lote nº 9-R, quadra nº 06, nº 184, no loteamento denominado "BAIRRO TERMAL", nesta cidade, cuja instituição do mesmo foi objeto do R16-62.111, Livro 2, ficha 01. O Condomínio será regido pela referida Convenção que fica arquivada nesta Serventia, no Processo de Incorporação do empreendimento, e é parte integrante deste Registro. Emolumentos: R\$ 1.331,00; ISS: R\$ 66,55; Fundos Estaduais: R\$ 519,09; Total: R\$ 1.916,64. Caldas Novas, 18 de outubro de 2017. Dou fé. O Oficial.

O referido é verdade e dou fé.

Caldas Novas-GO, 13 de dezembro de 2017.

Adrielle G. de Oliveira Krull
Escrevente
Caldas Novas-GO



Todos os indícios apontados no presente pedido de providências surgiram de simples desconfiança do registro de convenção de condomínio figurando pessoas sem poderes societários ou poderes especiais outorgados pela construtora ou condomínio, daí que os condôminos realizaram uma análise geral de documentos oficiais. Em síntese, constatou-se que na data da assinatura das escrituras públicas das unidades autônomas, os sócios tinham poderes de representação, entretanto, NÃO figuravam como sócios na data da 2ª Convenção do Condomínio (03/05/2016). Este fato indicou às fraudes na serventia e possível favorecimento indevido a empresa construtora que tinha acabado de fazer acordos extrajudiciais que confessaram crimes da Incorporação Imobiliária. *Vide:*

CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

ARTIGO 87º - A presente Convenção obriga seus signatários, seus herdeiros e/ou sucessores a qualquer título, ficando igualmente sujeitas aos seus dispositivos, todas as demais pessoas ocupantes do condomínio ou que dele se utilizem a qualquer título.

PARÁGRAFO ÚNICO - Cópias das disposições do Regimento Interno serão fixadas nas unidades autônomas, nas dependências de serviço ou de uso comum, conforme for o caso, para conhecimento dos empregados do Condomínio e demais pessoas que nele ocupem, ou dele se utilizem a qualquer título.

ARTIGO 88º - Pela presente Convenção os Condôminos conferem ao Síndico eleito, os poderes da cláusula "AD JUDICIA ET EXTRA", ou seja, para o foro em geral, assim como perante quaisquer pessoas jurídicas de direito público, seus órgãos, ministérios e repartições de quaisquer natureza, inclusive autarquias e entidades paraestatais, bem como quaisquer pessoas jurídicas de direito privado, sociedade de economia mista ou pessoa física em geral, para representá-los nas ações relacionadas ao condomínio.

ARTIGO 89º - Os casos omissos, não previstos nesta Convenção serão resolvidos de conformidade com os ditames da Lei 4591, de 16 de dezembro de 1964 e demais especiais a matéria.

ARTIGO 90º - É eleito o foro da Comarca de Caldas Novas - GO, para dirimir dúvidas e litígios ou para quaisquer ações ou procedimentos fundados neste instrumento seja qual for o condômino, seus herdeiros ou sucessores, renunciando a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Caldas Novas, 03 de maio de 2016.

CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

22



0971603031417094604625 - Consulte em <http://extrajudicial.tjgo.jus.br/seio>

Reconheço por SEMELHANÇA, a assinatura de WALDO

PALMERSTON XAVIER. Posto que análogo à constante de nosso arquiv. *0029*. Dou fé.

Caldas Novas-GO, 05 de maio de 2016 - 15:04:58h.

Em Teste da Verdade.

Carla Maria Gonçalves de Souza Mello Lemos Rocha - Escrevente

Carla Maria Gonçalves de Souza Mello Lemos Rocha
Escrevente



Os administradores não sócios, Sr. **FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER** e Sra. **MARIA TEREZA PALMERSTON XAVIER TEIXEIRA**, assinaram uma **segunda** convenção do condomínio em **18/10/2017** sem qualquer deliberação de 2/3 de proprietários em assembleia no Cartório Silva do 1º Registro Civil e Tabelionato de Notas de Goiânia:

ARTIGO 82º - Cada Condômino, por seus dependentes, familiares, convidados, parentes, serviços e prepostos em geral e/ou qualquer outro ocupante de sua unidade habitacional, é responsável por quaisquer danos e/ou acidentes causados a propriedade comum, a outros veículos, aos condôminos e a terceiros.

ARTIGO 83º - O Condomínio não será responsável pela movimentação dos veículos nos estacionamentos, nem por roubos ou furtos, devendo os condôminos e/ou usuários não deixar objetos no interior dos automóveis.

ARTIGO 84º - O Conselho Consultivo/Fiscal, em conjunto com a administração condominial regulamentará as possíveis alterações do Regimento Interno do edifício, tendo como base a presente Convenção.

CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

ARTIGO 85º - A presente Convenção obriga seus signatários, seus herdeiros e/ou sucessores a qualquer título, ficando igualmente sujeitas aos seus dispositivos, todas as demais pessoas ocupantes do condomínio ou que dele se utilizem a qualquer título.

PARÁGRAFO ÚNICO - Cópias das disposições do Regimento Interno serão fixadas nas unidades autônomas, nas dependências de serviço ou de uso comum, conforme for o caso, para conhecimento dos empregados do Condomínio e demais pessoas que nele ocupem, ou dele se utilizem a qualquer título.

ARTIGO 86º - Pela presente Convenção os Condôminos conferem ao Síndico eleito, os poderes da cláusula "AD JUDICIA ET EXTRA", ou seja, para o foro em geral, assim como perante quaisquer pessoas jurídicas de direito público, seus órgãos, ministérios e repartições de quaisquer natureza, inclusive autarquias e entidades paraestatais, bem como quaisquer pessoas jurídicas de direito privado, sociedade de economia mista ou pessoa física em geral, para representá-los nas ações relacionadas ao condomínio.

ARTIGO 87º - Os casos omissos, não previstos nesta Convenção serão resolvidos de conformidade com os ditames da Lei 4591, de 16 de dezembro de 1964 e demais especiais a matéria.

ARTIGO 98º - É eleito o foro da Comarca de Caldas Novas - GO, para dirimir dúvidas e litígios ou para quaisquer ações ou procedimentos fundados neste instrumento seja qual for o condômino, seus herdeiros ou sucessores, renunciando a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Caldas Novas, 03 de maio de 2016.
CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ/MF 12.007.461/0001-75

22



Estranhamente, a convenção de condomínio deliberada antes da eleição de síndicos e conselheiros, rubricados pelos membros da mesa e sócio da empresa construtora, contém assinaturas e “letras” que os conselheiros fiscais não reconhecem com erros como o artigo 87º saltando para 98º, deixando indícios também de fraude na convenção.



V – DA REGULAMENTAÇÃO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

O legislador pátrio editou a **Lei Federal nº 4.591/64**, regulamentada pela **Norma NBR 12721:2006**, que elenca o rol de documentos necessários à Incorporação Imobiliária e, por regra, todos documentos devem estar alinhados com a área real Projeto Arquitetônico na data da incorporação, ou seja, esse alinhamento deveria estar com os projetos arquitetônicos em 2010, o que também se completa com o “*Alvará de Aprovação do Projeto de 2010*”. *In verbis*:

“12 Critérios para registro da incorporação

12.1 Esta Norma indica as diretrizes de identificação das unidades autônomas e da respectiva edificação, bem como regulamenta as disposições abaixo citadas, seguidas das providências para atendê-las, conforme art. 32 da Lei 4.591/64:

a) alínea "d" - **projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes**. Para atender a este item, deve ser anexado um conjunto completo do projeto arquitetônico devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

(...)

3.7 áreas de edificação: Áreas estabelecidas a partir da seguinte

classificação geral: a) **áreas reais de projeto**; b) áreas em relação ao uso; c) áreas equivalentes em relação às áreas padronizadas; e d) áreas em relação à forma de divisão (distribuição) **3.7.1 áreas reais de projeto: Medidas de**

superfície tomadas a partir do projeto arquitetônico utilizadas para os cálculos dispostos nesta Norma **3.7.1.1 áreas reais: Medida da superfície de quaisquer dependências, ou conjunto de dependências, cobertas ou descobertas, nela incluídas as superfícies das projeções de paredes, de pilares e demais elementos construtivos** **3.7.1.2 área real total do pavimento: Soma das áreas cobertas e**

descobertas reais de um determinado pavimento medidas a partir do projeto arquitetônico **3.7.1.3 área real total da unidade autônoma: Soma das áreas cobertas e descobertas reais e condominiais que definem a área total da unidade autônoma considerada, calculadas a partir do projeto arquitetônico**

aprovado e com auxílio do Quadro II do anexo A.. 4 Projeto NBR 12721:2005



3.7.1.4 área real global da edificação: Soma das áreas cobertas e descobertas reais, situadas nos diversos pavimentos da edificação, calculadas a partir do projeto arquitetônico aprovado.

Extrai-se da Norma NBR 12721:2006 que as áreas dos documentos públicos a serem apresentados na data da Incorporação Imobiliária devem estar alinhadas com a área real do projeto arquitetônico originário, impreterivelmente.

ARQUITETA – CREA-SP 203058/D
ARQUITETURA E DECORAÇÃO
fone (064) 3453 7692 Caldas Novas – Goiás

PREFEITURA **APROVADO**
EM *[Signature]*
Eng.º Miller Jesus Mariano
CREA 10627/D-GO
Eng.º Civil
Profissional 1147 - 2017/11/06 - (00)

CREA

ESTADO DE GOIÁS
CONSELHO DE ENGENHEIROS MILITARES
CORPO DE BOMBEIROS
Projeto de acordo com a Lei Estadual nº 15.002 de 11/05/2006. Qualquer alteração não prevista ou mudança de atividade invalidará esta aprovação.
PROJETO Nº: *077/2010*
DATA: *23/01/2010*
Maj. [Signature]
Análise Responsável

ÁREAS
DO TERRENO: 5.182,90 m²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO: 26.670,01 m²
ÁREA OCUP. PAV. TERREO: 2.542,29 m²
ÁREA DE PERMEABILIDADE: 1.359,61 m²
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO: 49,05%
ÍNDICE DE PERMEABILIDADE: 26,23%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 5,15 X

**ARQUITETURA
EDIFÍCIO FLAT**

Cliente: AVACI TAVARES GONÇALVES PRANCHA **01/14**
OBRA/ENDEREÇO: RUA MACHADO DE ASSIS, ESQ. COM RUA JOAQUIM NABUCO, ESQ. COM RUA EÇA DE QUEIROZ, QUADRA 6 LOTE 9-R – BAIRRO TERMAL – CALDAS NOVAS – GOIÁS

CONTEÚDO DA PRANCHA
- PLANTA BAIXA LOCAÇÃO E PAV. TÉRREO
- QUADRO GERAL DE ÁREAS

Data: JAN/2010 Escala: Indicada Desenho: Andrey W. Brandão

Proprietário: AVACI TAVARES GONÇALVES
Autora do Projeto: Arg. Antônia Xélla Ferreira
CREA 203058/D SP

Projeto Arquitetônico de 2010 - área de 26.670,01 m²



<p>Secretaria de Obras APPROVADO 08.10.16 Conf. Art. 9º, 6º em Conformidade com CREA/CONFEA, §§ 1º ao 5º Art. 298 e 299, Inciso I ao VI, §§ 1º ao 4º Art. 300, Inciso I ao V, Parágrafo Único e Art. 301, §§ 1º ao 3º.</p> <p>Luciana Lemos de Oliveira CAU A 28269-3 Arquiteta e Urbanista Mús. de Obras e Serviços</p> <p>ESTADO DE GOIÁS CORPO DE BOMBEIROS MILITAR</p> <p>PROCESSO N.º 366 / 11</p> <p>1 () Projeto original 2 () For situação: Projeto original 3 (x) For substituição: Projeto original 93017 / 16 4 () For adequação de substituição existente: Data comprovada da substituição: 5 () Com Planos: Técnico: n.º</p> <p>APPROVADO em 05.08.16</p> <p>Tarciso Duarte Celestino 2º Ten. CAC R.G.: 0206</p>		<p>CREA</p> <p>ÁREAS DO TERRENO: 5.182,90 m² ÁREA DE CONSTRUÇÃO EXISTENTE: 27.772,41 m² ÁREA DE AMPLIAÇÃO: 1.538,21 m² ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO: 29.310,62 m² ÁREA OCUP. PAV. TÉRREO: 2.525,77 m² ÁREA DE PERMEABILIDADE: 1.359,61 m² ÍNDICE DE OCUPAÇÃO: 46,47% ÍNDICE DE PERMEABILIDADE: 26,23% COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 5,66 X</p>
<p>ARQUITETURA AMPLIAÇÃO COM ACRESCIMO EDIFÍCIO FLAT</p>		
<p>Cliente: CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. PRANCHA 01/14</p> <p>OBRA/ENDEREÇO: RUA MACHADO DE ASSIS, ESQ. COM RUA JOAQUIM NABUCO, ESQ. COM RUA EQA DE QUEIROZ, QUADRA 6, LOTE 9-R - BAIRRO TERMAL - CALDAS NOVAS - GOIÁS.</p> <p>CONTEÚDO DA PRANCHA - PLANTA BAIXA LOCAÇÃO E PAV. TÉRREO - QUADRO GERAL DE ÁREAS</p> <p>Data: JAN./2013 Escala: Indicada</p> <p>Proprietário: CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</p> <p>Autora do Projeto: Arq. Antônio Zélia Ferreira CAU: 42191-0</p> <p>Resp. Técnico: Cristiano Cristiano REAT0130126660-GO</p>		

Ilma Sra.
Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caldas Novas - GO

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
GRAN RESERVA CASA DA MADEIRA HOME SERVICE

CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., empresa do ramo da Construção Civil, com sede à Rua Machado de Assis, Quadra 06, Lote 09-R, Bairro Termal, Caldas Novas - GO, inscrita no CGC/MF sob o n.º 12.007.461/0001-75, via de seus representantes legais ao final assinado, **DECLARA:**

I - É legítima possuidora, livre e desembaraçada de qualquer ônus, da área de 5.182,90m², da Quadra 6, Lote 9-R, situada à Rua Machado de Assis, esquina com Rua Joaquim Nabuco, esquina com Rua Eça de Queiroz, Bairro Termal, Caldas Novas - GO., onde será construído o empreendimento denominado, **GRAN RESERVA CASA DA MADEIRA HOME SERVICE**, propriedade esta, livre e desembaraçada de qualquer ônus, evidentemente registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caldas Novas, sob a matrícula n.º 62.111, registro n.º 1.

II - Sobre a mencionada área será construído o empreendimento denominado **GRAN RESERVA CASA DA MADEIRA HOME SERVICE**, destinado a apartamentos tipo flat, com boxes para guarda de veículos e áreas de lazer, com uma área total de construção equivalente a 29.310,62m² (vinte e nove mil, trezentos e dez vírgula sessenta e dois metros quadrados), sendo destinado à área de uso privativo 13.651,02m² (treze mil, seiscentos e cinquenta e um vírgula zero dois metros quadrados) e à área de uso comum 15.659,60 (quinze mil, seiscentos e cinquenta e nove vírgula sessenta metros quadrados), tudo de acordo com os projetos de arquitetura aprovados pela Prefeitura Municipal de Caldas Novas e especificações estabelecidas nos quadros anexos, nos moldes da NB 140, para arquivamento neste Cartório, cuja construção será regida pela Lei 4.591, de 16/12/1964.

III - O **GRAN RESERVA CASA DA MADEIRA HOME SERVICE** será composto por 03 (três) blocos de apartamentos, denominados A, B e C. Todos os blocos terão 12 (doze) pavimentos-tipos e 01 (um) pavimento de cobertura com casa de máquinas, barrilete, reservatório superior e a cobertura propriamente dita. Constará também com 01 (um) pavimento subsolo 2, 01 (um) pavimento subsolo 1 e 01 (um) pavimento térreo, comum a todos os blocos. O empreendimento é constituído por 288 (duzentos e oitenta e oito) apartamentos distribuídos nos pavimentos-tipos, sendo 96

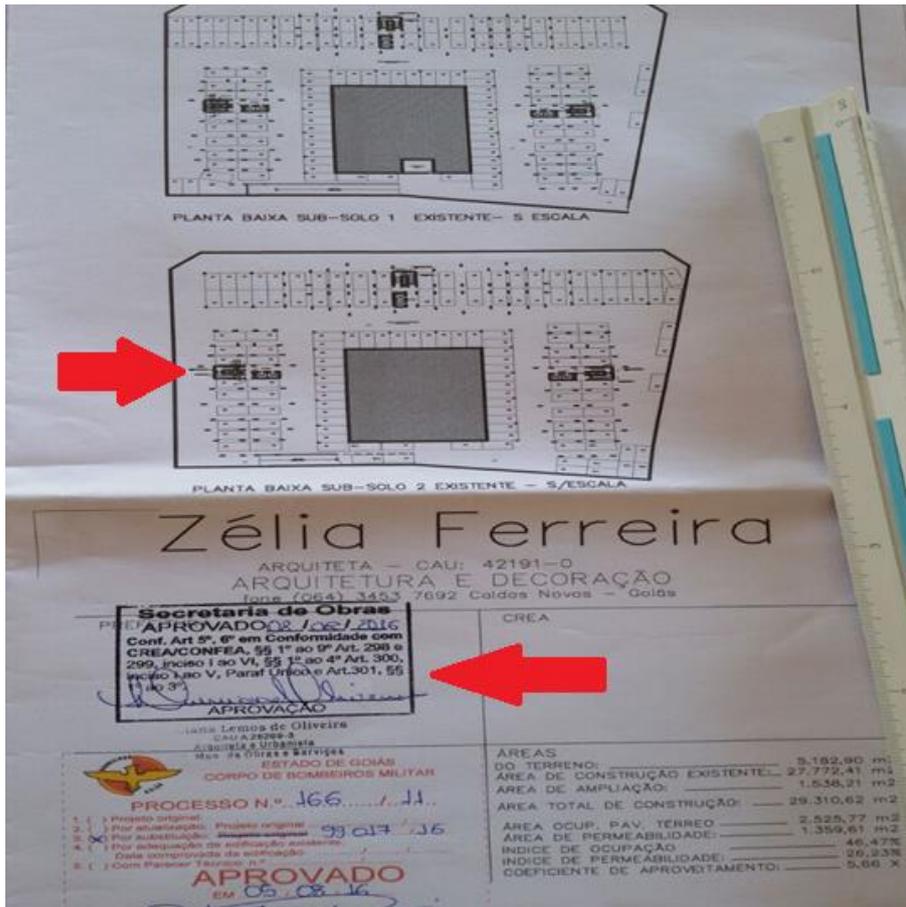
Memorial Incorporação GRAN RESERVA CASA DA MADEIRA HOME SERVICE

1/11

Projeto Arquitetônico de 2016 - área de 29.310,62 m² Memorial de Incorporação de 2010 - área de 29.310,62 m²

A afronta à **Norma NBR 12721:2006** se evidencia ao constatar que a área de **26.670,01 m²** do *Projeto Arquitetônico de 2010* não é a mesma dos documentos apresentados na data da Incorporação Imobiliária de 2010, ficando claríssima a manipulação de alguns documentos públicos que passaram a conter a área de 29.310,62 m², quais sejam: “*Memorial de Incorporação de 2010*”; o “*Quadro de Áreas de Frações Ideais de 2010*”; e a “*Minuta de Convenção de 2010*”. Tanto que a área real de **26.670,01 m²** constam no “*Alvará de Aprovação do Projeto de 2010*”; “*Alvará de Construção de 2010*”; o “*Projeto de Segurança e Pânico do CBM-GO*”.

O *Projeto Arquitetônico de 2016* estava oculto à própria arquiteta responsável pelo projeto de incorporação, Sra. **ANTONIA ZELIA FERREIRA**, que detém seus direitos autorais. Estranhando a iniciativa dos novos engenheiros, buscou conferir os cálculos das plantas, constatando a área existente de **27.772,41 m²** com ampliação de área de **1.538,21 m²**, que seriam no pavimento térreo e outro no Subsolo 2 de garagens, exibindo nas plantas o desenho em escala menor, conforme abaixo:



Um projeto arquitetônico de ampliação com acréscimo de área teria sido feito no ano de 2013, com a mesma área de ampliação de **1.538,21 m²**, resultando na área **28.208,22 m²**, descoberta somente recentemente por não ter sido registrado e utilizado para aprovação de alvarás e projetos que não eram registradas na matrícula 62.111 na serventia. As informações de novos projetos deveriam ser registradas na serventia, mas os **emolumentos para registros e averbações no cartório e despesas** para alteração de documentos públicos de projetos fez com que alterassem os documentos públicos da Incorporação Imobiliária de 2010, com inserção de novos dados em 2016, alterando e substituindo documentos públicos de 2010.

Conferindo o expediente da arquiteta Sra. **ANTONIA ZÉLIA FERREIRA**, evidencia-se que o *Projeto Arquitetônico de 2010* possuía uma área de **26.670,01 m²** com descrição de área de expansão de alteração dos projetos de 2013, conforme abaixo:



Zélia Ferreira

ARQUITETA – CAU: 42191-0
ARQUITETURA E DECORAÇÃO
fone (064) 3453 7692 Caldas Novas – Goiás

PREFEITURA	CREA
CORPO DE BOMBEIROS	ÁREAS DO TERRENO: _____ 5.182,90 m ² ÁREA DE CONSTRUÇÃO EXISTENTE: _____ 26.670,01 m ² ÁREA DE AMPLIAÇÃO: _____ 1.538,21 m ² ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO: _____ 28.208,22 m ² ÁREA OCUP. PAV. TERREO _____ 2.525,77 m ² ÁREA DE PERMEABILIDADE: _____ 1.359,61 m ² ÍNDICE DE OCUPAÇÃO _____ 48,73% ÍNDICE DE PERMEABILIDADE _____ 26,23% COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: _____ 5,44 X



ARQUITETURA

AMPLIAÇÃO COM ACRESCIMO

EDIFÍCIO FLAT

Cliente: CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	PRANCHA 01/14
DBRA/ENDEREÇO: RUA MACHADO DE ASSIS, ESQ. COM RUA JOAQUIM NABUCO, ESQ. COM RUA EÇA DE QUEIROZ, QUADRA 5 LOTE 9-R - BAIRRO TERMAL - CALDAS NOVAS - GOIÁS	
CONTEÚDO DA PRANCHA • PLANTA BAIXA LOCAÇÃO E PAV. TÉRREO • QUADRO GERAL DE ÁREAS	
Data: JAN/2013	Escala: Indicada
Proprietário _____	CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Autor do Projeto _____	Arg. Antônio Zélia Ferreira CAU: 42191-0
Resp. Técnico _____	

Projeto Arquitetônico de Ampliação de 2013



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: ANTONIA ZELIA FERREIRA
Registro Nacional: A22070-1 Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

2. DADOS DO CONTRATO

Contratante: Casa da Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda
CNPJ: 12.007.461/0001-75
Contrato: 30 Valor Contrato/Honorários: R\$ 110.000,00
Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito privado
Celebrado em: 04/01/2010 Data de Início: 18/01/2013 Previsão de término: 15/12/2014

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste RRT

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

Endereço: RUA Machado de Assis Nº: 000
Complemento: Qd 6 Lt 09R Bairro: Thermal
UF: GO CEP: 75690000 Cidade: CALDAS NOVAS
Coordenadas Geográficas: Latitude: 0 Longitude: 0

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Grupo de Atividade: 1 - PROJETO
Subgrupo de Atividade: 1.1 - ARQUITETURA DAS EDIFICAÇÕES
Atividade: 1.1.2 - Projeto arquitetônico
Quantidade: 1.538,21 Unidade: m²



5. DESCRIÇÃO

6. VALOR

Valor do RRT: R\$ 67,09 Pago em: 23/01/2013
Total Pago: R\$ 67,09

7. ASSINATURAS

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

_____ de _____ de _____
Local Dia Mês Ano

Casa da Madeira Empreendimentos Imobiliários
Ltda
CNPJ: 12.007.461/0001-75

ANTONIA ZELIA FERREIRA
CPF: 479.770.191-91

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <http://silocau.cau.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, com a chave: Zb4z40 Impresso em: 03/12/2019 às 20:10:38 por: , Ip: 186.224.232.118

RRT do Projeto Arquitetônico de Ampliação de 2013

Conforme satisfatoriamente evidenciado, a empresa construtora solicitou um *Projeto Arquitetônico de 2013* indicando a ampliação de área de **1.538,12 m²**, doravante os documentos públicos emitidos pela Secretaria de Obras a fazer referência às áreas de desse projeto de 2013. Para contextualizar



os fatos, o engenheiro eletricista Sr. **PAULO PFEIFER** realizou o *Projeto Elétrico de 2013* do condomínio com base na área de **28.208,22 m²**. Vejamos o projeto:

PROJETO ELÉTRICO GRAN RESERVA CASA DE MADEIRA HOME SERVICE	
RUA MACHADO DE ASSIS, Qd. 06, Lt. 05-R BAIRRO THERMAL - CALDAS NOVAS - GOIÁS	
PROPRIETÁRIO	CASA DE MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
PROJETO	PAULO PFEIFER - ENGº ELETRICISTA - CREA 49.724/D - RS
 Pfeifer engenharia	
AV. T-8, 1080, SALA 201, SETOR BUENO, GOIÂNIA - GO Fone / Fax : (62) 3091-7887 email - pfeifereng@gmail.com	
ASSUNTO:	ESCALA
MEDIÇÃO BLOCO B SEGUNDA PARTE	1 : 10
	DATA
	JUNHO / 2012
	AIITO CAD

Projeto Eletricista de 2013



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-GO ART Obra ou serviço **00008724201126829410**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico
PAULO SERGIO BARCELLOS PFEIFER
Título profissional: **ENG.ELETRICISTA E DE SEG.DO TRABALHO** RNP: Registro: **49724/D-RS**

2. Dados do Contrato
Contratante: **CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** CPF/CNPJ: **12.007.461/0001-75**
R. **MACHADO DE ASSIS, QUADRA 06, LOTE 09, Nº** Bairro: **THERMAL** CEP: **75690-000**
Cidade: **CALDAS NOVAS-GO** Complemento: Fone: **(0)3453-8151**
E-Mail: Valor Obra/Serviço R\$: **1.000,00**

Ação institucional: **Nenhuma/Não Aplicável**

3. Dados da Obra/Serviço
R. **MACHADO DE ASSIS, QUADRA 06, LOTE 09, Nº** Bairro: **THERMAL** CEP: **75690-000**
Cidade: **CALDAS NOVAS-GO** Complemento: CPF/CNPJ: **12.007.461/0001-75**
Finalidade: **Outro** Fone: **(0) 3453-8151**
Proprietário: **CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**
E-Mail: **www.crea-go.org.br atendimento@crea-go.org.br**

4. Atividade Técnica

ATUACAO	Quantidade	Unidade
PROJETO TUBULACAO E CABLAGEM TELEFONICA PREDIAL	1.000,00	PONTOS
PROJETO PARA-RAIO	12,00	PONTOS
PROJETO INSTALACAO ELETRICA EM BAIXA TENSÃO P/FINIS RESIDENC./COMERCIAIS	1.000,00	QUILOVOLTS-AMPERE
PROJETO INSTALACAO ELETRICA EM ALTA TENSÃO P/FINIS RESIDENCIAIS/COMERCIAIS	1.000,00	QUILOVOLTS-AMPERE

As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional e estão sujeitas a análise futura Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações
COMPLEMENTOU TAXA NO VALOR DE R\$33,00 - PROJETO ELÉTRICO E TELEFÔNICO DE UM CONDOMÍNIO VERTICAL, COMPOSTO DE 03 TORRES COM SUBSOLO 2, SUBSOLO 1, TÉRREO, 12 PAVIMENTOS TIPO, BARRILETE E CASA DE MÁQUINAS. NO TÉRREO: RESTAURANTE, SALÃO DE FESTAS, DE JOGOS, ACADEMIA E PARQUE AQUÁTICO. ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA - 28.208,22 m². GRAN RESERVA CASA DA MADEIRA HOME SERVICE

6. Declarações
Acessibilidade: **Nenhuma/Não Aplicável**

7. Entidade de Classe
UNEAR

8. Assinaturas
Declaro serem verdadeiras as informações acima
Goiânia, 01 de dezembro de 2014, Data
Local

9. Informações
- A ART é válida somente após a conferência e o CREA receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-go.org.br.
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
- Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais utilizará carimbo na nova ART.
www.crea-go.org.br atendimento@crea-go.org.br
Tel: (62) 3221-6200 Fax: (62) 322 1-6277

CREA-GO

PAULO SERGIO BARCELLOS PFEIFER - CPF: 314.447.170-49

CASA DA MADEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - CPF/CNPJ: 12.007.461/0001-75

Registrada em	Valor Pago	Boleto	Situação	Não Possui CAT
28/11/2011	R\$ 86,00	0111278362	Registrada/OK	

ART do Projeto Elétrico de 2013

Somente em 2013 havia referência do projeto de alteração e acréscimo, conforme os registros detalhados na “Tabela de Referência CREA e CAU”, logo, **não há que se falar que a área de 29.310,62 m² existente nos documentos públicos de 2010.**



No caso, observa-se crucial importância dos registros no CREA-GO e CAU-GO, capazes de outorgarem a Responsabilidade Técnica sobre a execução e projetos de obras a fim de verificar o lapso temporal dos serviços realizados durante a construção. Assim, analisados os aspectos jurídicos submetemos os documentos públicos da Incorporação Imobiliária de 2010 com o supedâneo na Lei nº 6.496/77 e na Lei nº 12.378/2010 sobre a Anotação e Responsabilidade Técnica – **ART** e **RRT** – **cabem menção ao que se analisa:**

*A Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977, que instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica-ART, estabelece que todos os contratos referentes à execução de serviços ou obras de **Engenharia**, Agronomia, Geologia, Geografia ou Meteorologia deverão ser objeto de anotação no Conselho Regional de **Engenharia** e Agronomia. (grifei)*

*A Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010, que regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo, determina que “**Toda realização de trabalho de competência privativa ou de atuação compartilhadas com outras profissões regulamentadas será objeto de Registro de Responsabilidade Técnica - RRT.** Grifei.*

As fraudes em documentos públicos estão evidentes e precisam ser apurados.

VI – DO AFASTAMENTO PARA APURAÇÃO DE FALTAS EM CARÁTER DE URGÊNCIA

Os fatos aqui narrados, por si mesmos, já demonstram a conduta faltosa na serventia do Tabelião Titular do Cartório Leandro Felix em Caldas Novas (GO), vislumbrando-se ofensa aos deveres de manter a dignidade do ofício para o qual foi investido, estando a merecer a devida apuração e Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ. Tal investigação não poderá ser realizada sem o afastamento do Tabelião Titular pela magnitude dos fatos, o que se demonstra exaustivamente no presente pedido.

O artigo 28 da Lei dos Notários e dos Registradores (nº 8.935/94) estabelece, em harmonia com outros artigos da lei, a independência dos notários e registradores no exercício de suas atribuições, carregando-lhes o direito à percepção de emolumentos e estabelecendo que a perda da delegação possa ocorrer nas hipóteses previstas em lei, assegurando-lhes o direito de opção em caso de desmembramento da serventia, entre outras várias garantias e direitos.



Já no artigo 31 o legislador estabeleceu as infrações disciplinares e cominou ou enumerou as penalidades a que estão sujeitos notários e registradores, veja:

Art. 31. São infrações disciplinares que sujeitam os notários e os oficiais de registro às penalidades previstas nesta lei:

I – a inobservância das prescrições legais ou normativas;

II – a conduta atentatória às instituições notariais ou normativas;

III – a cobrança indevida ou excessiva de emolumentos, ainda que sob a alegação de urgência;

IV – a violação do sigilo profissional;

V – o descumprimento de quaisquer dos deveres descritos no art. 30. Grifei.

As penas serão impostas independentemente da ordem de gradação, devendo ser de acordo com a gravidade do fato (art. 34), podendo chegar até a perda da Delegação, em que dependerá:

Art. 35 (...)

I – de sentença judicial transitada em julgado; ou

II – de decisão decorrente de processo administrativo instaurado pelo juízo competente, assegurado o amplo direito de defesa;

A lei estabelece que a cassação da Delegação dependerá de sentença judicial transitada em julgado ou de decisão decorrente de processo administrativo, assegurada a ampla defesa e o contraditório. Na primeira parte o legislador apenas repetiu o que já disciplina o Código Penal (art. 92) quando prescreve como pena acessória a perda do cargo. Tratou da situação dos titulares vitalícios, investidos dos cargos de titulares antes da Constituição de 1969, a partir da qual os titulares de serviços notariais e registrares não mais obtiveram tal garantia.

Quando, para a apuração de faltas imputadas aos oficiais de registro, for necessário o afastamento do titular do serviço, poderá ele ser suspenso, preventivamente, pelo prazo de noventa dias prorrogável por mais trinta. Na hipótese acima, o juízo competente designará interventor para responder pela serventia, quando o substituto também for acusado das faltas ou quando a medida se revelar conveniente para os serviços. Durante o período de afastamento, o titular perceberá metade da renda líquida da serventia; outra metade será depositada em conta bancária especial, com correção monetária. Absolvido o titular, receberá ele o montante dessa conta; condenado, caberá esse montante ao interventor (Artigo 36).



Perceba que o afastamento não trará prejuízo ao Ilustre Tabelião devido ao seu caráter provisório apenas para apuração das faltas noticiadas, caso não se constate o alegado, a renda do notário estará garantida.

Depreende-se dos artigos que, caso haja conduta faltosa do Tabelião Titular com grave risco ao princípio da legalidade, na medida em que o notário é guardião da verdade com reflexos no princípio na publicidade, pode ocorrer o afastamento do titular para apuração de falta através de procedimento administrativo ou judicial, sem que com isto sejam ofendidos princípios constitucionais. Ao somar uma área descoberta de 1.102,40 m² em projeto de 2016 que não existia no projeto original de 2010, evidenciou-se que a área total construída de 29.310,62 m² constante do Memorial de Incorporação não estava registrada no projeto anterior de 2010, assim, não pode o Tabelião modificar um documento público para atender a interesses de terceiros, seja quem for. Não se poderia haver uma área de expansão calculada somente em 2016 inserida em projeto de arquitetura de 2010 repassadas para o Alvará de Construção e no Memorial de Incorporação.

Além do ato danoso a fé-pública, também violou o **art. 289 da Lei nº 6015/73** quando, no exercício de sua função, teria o dever de realizar a fiscalização dos impostos e taxas que incidem sobre o imóvel, restando claro que participou de forma direta nos crimes contra a ordem tributária, previstos na **Lei nº 8.137/90** que inclui, dentre outros, os impostos previdenciários. As exigências da norma de incorporação imobiliária exigem a certidão de CND.

A sonegação fiscal possui como definição a **ocultação ou redução dolosa do recolhimento do tributo devido ao poder público.** Na forma dos artigos 1º e 2º da **Lei nº 8.137/90**, o delito de sonegação fiscal define-se pela ação de suprimir ou reduzir tributo por uma variedade de comportamentos, como por exemplo, omitir informações, fraudar a fiscalização, elaborar documentos falsos. A evasão fiscal é também uma característica da sonegação. A fraude ou sonegação fiscal consiste na utilização de procedimentos que violem de forma direta a lei fiscal ou o regulamento fiscal, no qual o contribuinte age com objetivo de favorecer a si ou terceiros, através da sonegação. *Vide:*

Art.1º. Omitir informação ou prestar declaração às autoridades fazendárias – fraude por meio de falsidade;

I – omitir informação, ou prestar declaração falsa às autoridades fazendárias;

II – fraudar inserindo elementos inexatos, ou omitindo operação em documento ou livros fiscais;

III – falsificar ou adulterar nota fiscal, fatura, duplicata, nota de venda ou outro documento tributável – fraude por meio de falsidade;



IV – elaborar, emitir, distribuir, fornecer e utilizar documento que saiba ou deva saber falso ou inexato – fraude por meio de falsidade;

V – negar-se ou deixar de emitir nota fiscal ou fornecê-la em desacordo com a legislação – fraude por meio de falsidade;

Art. 2º. I – Fazer declaração falsa ou omitir declaração sobre rendas, bens ou fatos, ou empregar uma fraude – fraude por meio de falsidade; (grtifei)

No caso concreto, ao se transportar a área de projeto arquitetônico com acréscimo de construção sem as formalidades legais, deixa de incidir tributos sobre área construída corretamente. Assim preceitua a **Instrução Normativa 971/2009**, alterada pela **Instrução Normativa 1477/14**⁶, em seu artigo 369:

Art. 369. O acréscimo de área em obra de construção civil já regularizada, para fins de apuração do montante da remuneração da mão de obra da área acrescida, será enquadrado de acordo com a sua destinação e respectivo padrão, devendo ser observado o disposto nos arts. 346 e 348, bem como o disposto no § 5º deste artigo. (grifei)

Corroborando com os indícios de FRAUDE da área de construção transportada artificialmente para os novos documentos públicos, nos presentes autos, a **TUTELA DE URGÊNCIA** de afastamento do titular da serventia também se justifica:

- As evidências trazidas no ofício da **arquiteta da incorporação imobiliária**, a Sra. **ANTÔNIA ZÉLIA FERREIRA**, de março/2020 para o atual síndico do condomínio com descrição de irregularidade na execução do projeto de áreas e datas distintas do projeto original de 2010, bem como as alterações solicitadas pela empresa construtora de ampliação de área em 2013 e 2016;
- Os indícios de sonegação fiscal com ocultação de irregularidades na construção, e consequente elevação irregular da área de construção que foi transportada artificialmente para documentos públicos de 2010, alinhando a área de construção para evitar pagamento de imposto do final da construção junto à Receita Federal do Brasil (RFB).

Ante ao exposto, pugna a Douta Corregedoria pela abertura do presente pedido de providências para apuração de conduta do Ilustre Tabelião, órgão competente para analisar detidamente as

⁶ <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=53789>



supostas irregularidades apontadas por considerá-las graves e com indícios de ser uma prática recorrente no município com grande expansão imobiliária e de grandes investimentos com atrações turísticas, conjecturando-se que não seja ato isolado, necessitando primordialmente da atuação fiscalizatória, não há dúvidas de que as provas aqui trazidas possam embasar suficientemente qualquer apontamento passível de correção.

VII – DOS PEDIDOS

Ex positis, **REQUEREM** os autores a Excelentíssima Corregedora Nacional de Justiça, de acordo com os fatos e fundamentos expostos, nos seguintes termos:

- a) Pelo **RECEBIMENTO** do presente **PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS** com todos os documentos anexos que o instruem;
- b) Em sede de **TUTELA DE URGÊNCIA DE NATUREZA ANTECIPADA**, pelo **AFASTAMENTO** provisório do Tabelião Titular do Cartório Leandro Felix no Município de Caldas Novas (GO) e a nomeação de interventor, nos termos do art. 36, caput, e seu § 1º, da Lei 8.935/94;
- c) A **CITAÇÃO** do Sr. Leandro Felix de Souza para, querendo, contestar, garantindo os preceitos constitucionais da ampla defesa e do contraditório;
- d) A procedência do pedido para que seja apurada a infração cometida, com possível penalidade de perda da delegação do serviço público notarial do Cartório Leandro Felix no Município de Caldas Novas (GO);
- e) Sem prejuízo das medidas anteriores, sejam encaminhadas cópias do presente para os demais órgãos que fazem parte do Poder Judiciário ou o que entender pertinente na apuração das responsabilidades disciplinares dos responsáveis como determina as normas legais.

Termos em que, pede e aguarda deferimento.

Brasília (Distrito Federal), 28 de janeiro de 2021.

RENATO MARQUES TRIPUDI

OAB/DF nº 49.741

