



PROCESSO N. 13.804/2022

ASSUNTO: Representação

ÓRGÃO: Secretaria de Estado das Cidades e Territórios – SECT

REPRESENTANTE: José Ricardo Wendling

REPRESENTADOS: Governo do Estado do Amazonas e SECT

PARECER N. 6727/2023-MP/RCKS

**REPRESENTAÇÃO. DESAPROPRIAÇÃO
DE IMÓVEIS. IRREGULARIDADES.
SOBREPREÇO. EMISSÃO DE
NOTIFICAÇÕES.**

Trata-se de Representação autuada pelo Deputado Federal José Ricardo Wendling, em face do Governo do Estado do Amazonas e da Secretaria de Estado das Cidades e Territórios – SECT, em decorrência de possíveis irregularidades ocorridas na desapropriação de área de imóvel de interesse local.

Admitida a presente Representação pela Presidência desta Corte de Contas, conforme Despacho de fls. 13/14, foram os autos distribuídos ao Auditor Alber Furtado de Oliveira Junior.

Submetido o processo ao exame da DICOP, houve a emissão de notificação ao Sr. João Coelho Braga, solicitando a cópia integral dos processos administrativos dos imóveis citados no Ofício n. 227/2022-DICOP (fls. 29).

Considerando a remessa incompleta por duas vezes subsequentes dos documentos requeridos, a DICOP encaminhou duas novas notificações ao Secretário da SECT, solicitando que complementasse a documentação¹.

O Representado apresentou suas razões de defesa, que foram analisadas, preliminarmente, pela DICOP no Laudo Técnico de n. 89/2023, acostado às fls. 588/593, no qual restou evidenciada a presença de diversas restrições envolvendo as desapropriações, objeto da presente representação, bem como a patente existência de dano ao erário.

Dessa feita, em atenção aos Princípios Constitucionais do Contraditório e da Ampla Defesa, e em observância ao disposto no art. 20, § 2º, da Lei Estadual n. 2.423/96, a DICOP encaminhou a Notificação de n. 228/2023, ao Sr. João Coelho Braga, ofertando-lhe o direito de se defender das irregularidades apontadas no referido laudo técnico e/ou recolher o valor questionado.

¹ Ofício n. 005/2023-DICOP (fls. 151/152) e Ofício n. 12/2023- DICOP (fls. 547/548)



Houve a apresentação de defesa, acostada às fls. 614/622, devidamente examinada pela DICOP, no Laudo Técnico de n. 162/2023, que conteve sugestão pela procedência da representação, dado o não saneamento das seguintes irregularidades:

Achado 1 – A desapropriação não foi contemplada no PPA, LDO e LOA;

Achado 3 – Valor da desapropriação acima do valor de mercado; e

Achado 4 – Utilização de Laudo de Avaliação Simplificado para avaliar terreno de valor vultoso.

Seguiram os autos à DICAD, que exarou o Laudo Técnico Conclusivo de n. 27/2023, sugerindo o deferimento da Representação, bem como o ressarcimento do valor de R\$ 21.038.926,50 pago a maior na desapropriação, e também aplicação de multa ao Secretário da SECT por ofensa aos Princípios da Legalidade, Economicidade e Eficiência.

É o relatório. Opino.

Vieram os autos à consideração do Signatário, por força da Portaria n. 02/2022-MPC/TCE, que atribuiu à 1ª Procuradoria o exame dos atos atinentes à SECT, referentes ao exercício financeiro de 2022.

A representação noticia possível irregularidade envolvendo a desapropriação de três imóveis, localizados no Bairro Zumbi dos Palmares, todos pertencentes à CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A., os quais totalizaram uma indenização paga no valor de mais de R\$ 121 milhões de reais.

Ressaltou o Representante que o processo de desapropriação foi finalizado em tempo recorde, eis que os Decretos de Desapropriação foram publicados no DOE de 08 e 09 de junho de 2022, e as indenizações foram pagas no dia 15 do mesmo mês, se mostrando um contrassenso aos demorados e burocráticos processos de desapropriação promovidos pela SECT.

A peça inicial deste processo ainda evidenciou:

a. Que as áreas desapropriadas são habitadas desde a década de 1980, o que coloca em dúvida a existência de justificativa plausível para o ato;

b. A ausência da fonte de recursos pertinente a tão elevado valor no PPA e na LOA;

c. A justificativa do Governo do Estado é que a área desapropriada seria destinada para fins de moradia social, mas o dispêndio ocorreu em pleno ano eleitoral, quando há diversas restrições legais para esse tipo de benefício social ou política pública.

Após a provocação da DICAD, os autos foram encaminhados à DICOP,



dada a especialidade da matéria tratada ser afeta àquela Diretoria de Obras.

Nesse passo, gozando de um conhecimento mais específico e aprofundado sobre o tema em questão, a DICOP analisou detidamente os documentos apresentados e concluiu pela existência de irregularidades na desapropriação e gravosamente pela existência de sobrepreço na indenização paga à empresa CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A.

Rememora-se que a Representação aponta que os imóveis urbanos desapropriados possuíam as matrículas 7261, 7262 e 7263, todas registradas no 4º Ofício de Registro de Imóveis.

De acordo com as justificativas constantes do Parecer da Procuradoria Geral do Estado, no intuito de embasar as desapropriações, ora questionadas, as áreas se encontravam invadidas por várias famílias e o Estado desejava realizar a regularização fundiária em benefício delas.

Ocorre que o processo se encontra eivado de ambiguidades e carente de diversas informações essenciais para uma análise escorreita acerca do mérito.

Explica-se.

Inicialmente, constam informações no processo em voga de que os imóveis de matrícula 7261, 7262 e 7263 foram invadidos por famílias posseiras e que o Estado desejou realizar a regularização fundiária em benefício delas, sendo, portanto, necessário o procedimento administrativo de desapropriação, conforme relato da própria Procuradoria Geral do Estado.

Por tal motivo, foi aberto procedimento de aquisição de imóveis por meio de desapropriação referente a matrícula n.º 7.261 do 4.º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus, a área em questão encontrava-se invadida por várias famílias e com o desejo de realizar regularização fundiária em benefício delas, restou-se necessária a realização de procedimento administrativo de desapropriação.

Foram expedidos três decretos expropriatórios n.º 45.812/2022, n.º 45.820/2022 e n.º 45.821/2022 decretando de interesse social, para fins de desapropriação, nas áreas específicas, condição imprescindível para efetivação da desapropriação, visto que ali consta manifestação a respeito da oportunidade e conveniência da Administração Pública em realizar tal desapropriação.

A Procuradoria Geral do Estado emitiu Parecer favorável a respeito da demanda desde que esta Secretaria instruisse os autos com exposição de Motivos e dotação orçamentária, o que foi realizado à época, sendo demonstrada a fonte do recurso em nota de empenho.

Em paralelo, observa-se a existência de processo judicial de



Desapropriação Indireta, promovido pela empresa CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A. em face do Município de Manaus², pleiteando indenização pela desapropriação das terras, também objeto deste processo.

Naqueles autos, a CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A. alegou que a Municipalidade declarou de utilidade pública para fins de desapropriação os imóveis pertencentes à autora, objeto das matrículas 7261, 7262 e 7263, do 4ª Cartório de Registro de Imóveis de Manaus/AM, destinados à construção de conjuntos habitacionais para doação à população.

Alegou, ainda, que o Município expropriante tomou posse dos imóveis da autora, dada a realização de obras de infraestrutura nos locais e de doações de residências e lotes à população.

Ainda no processo judicial, a PGM, instada a se manifestar, se mostrou contrária ao pagamento de tal indenização, consubstanciada em diversos fundamentos fáticos e jurídicos, conforme se extrai dos trechos abaixo colacionados:

Com estreita relação ao suposto apossamento/desapropriação, faz-se oportuno citar que no ano de 1983 a empresa requerente aprovou projeto de urbanização da área e que de forma impressionante os lotes e delimitações das áreas residenciais e comerciais e as próprias ruas foram preservados na suposta “invasão” da área pelos populares ou pela comuna, surgindo inclusive à dúvida se realmente houve tal apossamento por terceiros.

Pelo exposto, mostra-se que os fatos como narrados impedem a defesa da requerida, pois ausentes pontos importantes a delimitar a demanda, inclusive omitindo-se de documentos que demonstre o que de fato se passou nas glebas, ocorrendo verdadeiramente a ausência da causa de pedir, a suscitar a inépcia da inicial nos termos do art. 295 do CPC.

Sabe-se, Excelência, que a requerente objetivou implantar nas áreas conjuntos habitacionais, sendo os projetos, inclusive, aprovados perante os órgãos administrativos responsáveis desta comuna, isto ainda no ano de 1983, entretanto, após a aprovação as glebas foram ocupadas, ainda na mesma década. O que já decorre de tais fatos mais de duas décadas, sem qualquer atitude da requerente.

Neste diapasão, urgindo a necessidade daquelas comunidades empobrecidas, carentes de uma atenção mínima dos poderes públicos atuou a comuna ainda na década de 1980, havendo informações sobre a manutenção das vias desde 1989 e implantação da mínima infraestrutura necessária à sobrevivência das famílias que ali habitavam, não podendo este ente se furtar do dever de zelar pelo bem estar das pessoas, fato este incontestado de ter ocorrido a mais de duas décadas.

² 0210144-15.2010.8.04.0001



Estado do Amazonas
Ministério Público de Contas do Estado do Amazonas
1ª Procuradoria



No caso vertente sem embargo é de se reconhecer que o Município de Manaus, não é parte legítima para figurar no pólo passivo dessa ação, porquanto, não efetuou qualquer ato que enseje sua responsabilidade pelo apontado prejuízo experimentado pela requerente.

É inconcebível que sob a justificativa de que o poder público municipal tenha promovido qualquer serviço básico de infraestrutura configure uma conduta perniciosa a Autora, pois quem ocupa as glebas são populares não chamados ao processo.

Destarte, sendo o Estado, uma instituição encarregada de promover as maiores aspirações das sociedades humanas, como a justiça, a educação, a saúde, enfim o bem estar social, como poderia o Município, célula representativa dessa instituição, agir com espírito de vingança, simplesmente ignorando que as pessoas que ali vivem tivessem que ser privadas de água, luz ruas, posto médico... É impossível admitirmos que devesse o Município restringir os meios necessários a uma existência minimamente digna.

Portanto se mostra despicienda de qualquer suporte fático, jurídico e moral a assertiva de que o Município ao proporcionar os serviços àquela comunidade concorreu para a usurpação da propriedade ou fomentou sua ocupação, capaz de configurar uma ilicitude.

Convenhamos ilustre magistrado, a requerente nunca tomou qualquer atitude na preservação de seu patrimônio, deixando o mesmo ser invadido por populares a mais de duas décadas e agora busca se locupletar de sua torpeza com o beneplácito do judiciário, ou seja, quer ridicularizar as instituições constituídas em nosso Estado.

Preferiu ignorar e manter distância da justiça buscando o caminho que julga nesse momento mais fácil: pleitear indenização do Poder Público sobre o pálio de que houve uma desapropriação indireta. Um absurdo, visto que falta suporte fático e jurídico que guarneça tal pretensão.

Nota-se que o Município de Manaus promoveu ações de saneamento e infraestrutura, a fim de conceder o mínimo de dignidade àquelas pessoas que ali habitavam por mais de vinte anos.

Ressalta-se que a posse das famílias se mostra mansa e pacífica, eis que a suposta proprietária, em momento algum, reivindicou a posse de suas terras ou a reintegração delas, dando aos posseiros o direito de propriedade dos bens, através de usucapião.

Acerca do instituto da usucapião, cumpre-nos tecer algumas considerações.

As alegadas invasões ocorreram logo após a aprovação do projeto habitacional em 1984, portanto sob a égide do Código Civil de 1916, que estabelecia o prazo para domínio de dez anos entre presentes ou quinze anos



entre ausentes.

O Código Civil de 2002, estabeleceu em seu art. 1.238, *in verbis*:

“Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.”

E, ainda no parágrafo único do referido artigo, que:

“O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.”

Inobstante o estabelecimento de regras de transição para a contagem do prazo para aquisição da propriedade, o fato é que os posseiros, ao ingressarem na posse mansa e pacífica das terras nos anos de 1984/1985, adquiriram o direito à propriedade delas por volta dos anos de 1994/1995, ou, ainda, que consideremos a contagem de quinze anos, esse direito se consolidou por volta dos anos de 1999/2000, portanto, antes mesmo da interposição da Ação de Desapropriação Indireta, ocorrida em março de 2010.

Registre-se, inclusive, que tal ação não contestou a posse dos moradores da área, se atendo apenas a pleitear do município de Manaus verba indenizatória por suposta desapropriação indireta, a qual em momento algum restou comprovada nos autos judiciais³.

Assim, não se verifica óbice a comprometer a legitimidade da propriedade dos posseiros, que, independentemente de título, já haviam adquirido a propriedade dos imóveis, bem antes da ação judicial promovida contra o município (e não contra os posseiros), e também do decreto de desapropriação exarado pelo Estado em 2022.

Outro ponto que merece atenção, diz respeito ao prazo prescricional para a reivindicação de indenização por parte da empresa CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A.

De acordo com a PGM, o projeto do conjunto habitacional foi aprovado em 1983 e, portanto, deve contar desse momento o prazo prescricional para a reivindicação do suposto direito de propriedade pela empresa CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A.

Apesar da referida empresa alegar que o prazo prescricional deve ter sua contagem iniciada somente em dezembro de 1990, momento em que foi lavrada escritura de construção no 4º Ofício de Registro de Imóveis, corrobora para o marco estabelecido pela PGM, a **petição de lavra do patrono da CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A.** dirigida à SUHAB, datada de 18.11.2021,

³ Processo 0210144-15.2010.8.04.0001.



Estado do Amazonas
Ministério Público de Contas do Estado do Amazonas
1ª Procuradoria



informando que a empresa havia adquirido o imóvel de matrícula 7263 em 1984 e objetivava construir, na época um conjunto habitacional. Entretanto, não houve a consolidação do projeto, eis que nos anos seguintes os imóveis passaram a sofrer invasões e foram pavimentados e estruturados pelo poder público em sua totalidade, conforme faz prova o print a seguir:

CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 46.568.770/0001-36, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.656, 4º Andar, conjunto 41, sala 01, Jardim Paulistano - SP, vem, por seu advogado que esta subscreve, perante vossa senhoria, requerer a **Desapropriação Por Interesse Social**, com fundamento no Art. 5º, inciso XXIV da CF.

DOS FATOS

A empresa ora requerente é legítima proprietária do imóvel de matrícula nº 7263 com área de 297.231,99m², com registro no 4º Cartório de Registro de Imóveis, livro nº 02 - registro geral, da cidade de Manaus, onde hoje é situado o bairro do Zumbi, conforme registro de imóveis em Anexo.

A Requerente adquiriu os imóveis no ano de 1984, com intuito de construir a época um conjunto habitacional, entretanto não se consolidou tal projeto, nos anos seguintes os imóveis passaram a sofrer invasões que foram pavimentadas e estruturadas pelo poder público na sua totalidade.

Folha: 1

Ante todo o exposto, e com fulcro na Constituição Federal, onde hoje encontra-se o Bairro do Zumbi do Palmares, a requerente solicita a abertura de processo administrativo para desapropriação por interesse social afim de regularizar a situação das famílias que ora habitam a localidade com a devida indenização por parte deste poder para que sejam reparados os direitos e garantias constitucionais do proprietário.

DA DESAPROPRIAÇÃO

Art. 5º CF

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

A desapropriação visa a instituição de melhoria da qualidade de vida da coletividade - preceito insculpido várias vezes na Constituição Federal (Arts. 3º, 5º, 225º dentre outros), a que se obriga, inclusive a Ação do Estado (art. 225), entretanto, esta norma constitucional garante ao cidadão o direito à propriedade e da reparação dos danos decorrentes da atividade Estatal. A desapropriação por interesse coletivo visa instituir o benefício coletivo, indenizando o atual proprietário para que ele não arque com as obrigações do Estado ao beneficiar a coletividade.

DO PEDIDO

Isto posto, requer:

1 - Instauração do Processo Administrativo para a devida indenização.

Manaus, 18 de Novembro de 2021

Orlando Regilio Vargas Junior
Orlando Regilio Vargas Junior
OAB/AM 6876

Folha: 2

Em clara contradição, a escritura lavrada em cartório, em 18.12.1990, afirma que a empresa construiu no referido imóvel 53 unidades residenciais e mais



Estado do Amazonas
Ministério Público do Estado do Amazonas
1ª Procuradoria



47 unidades residenciais, com certidões de habite-se lavrada em 18.01.1985.

FICHA Nº 43 MATRÍCULA Nº 7263

STANLEY QUEIROZ FORTES 4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE MANAUS
OFICIAL LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL ESTADO DO AMAZONAS

Manaus, 18 de dezembro de 1990.

leilão: 21,00m e 65,50m; e OESTE - com a rua de pedestre "5" por uma linha de ... 65,50m; Área Verde II - com 550,00m² perímetro de 105,63m de forma triangular, fica situa da na divisação da Avenida "P" com a faixa de domínio da Estrada do Alamo, limitando-se com a Estrada do Alamo 40,00m, devendo ser observado um recuo de 27,00m de faixa de do - mínio: com a Avenida "2" em 2 trechos 35,66m, e 29,77m; Área Verde III - com 606,60m², perímetro de 111,71m, limitando-se com a Rua "13" por uma linha de 41,97m, e com a Rua "15", por uma linha de 33,35m, e com a Rua de pedestre "6", por uma linha de 36,39m. Pre no tação nº14.814, folhas 104 do livro 1-D.-

Em, 18.12.90.- Stanley Queiroz Fortes
Oficial

AV.3 - 7263 - CONSTRUÇÃO: Certifico que a proprietária CONSTRUCO - CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, retro qualificada, construiu no imóvel objeto desta matrícula a 53 unidades residenciais que, fazem parte do "CONJUNTO RESIDENCIAL SÃO CRISTÓVÃO", com as seguintes características: Rua 22 - Quadra "Q", casas de números 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58 e 60; Rua 22 - Quadra "E", casas de números 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63 e 65; Rua 16 - Quadra "E", casas números 1; Rua 17 - Quadra "E", casa número 2; Rua 16 - Quadra "J", casa número 2, com as seguintes dependências: PAVIMENTO ÚNICO: SALA, CIRCULAÇÃO, 02 DORMITÓRIOS, COZINHA, e 01 W.C. com BANHO, com área de 41,51m² (cada casa). Possuem instalações de esgoto, constando de fossa e sumidouro. Construídas de alvenaria, pedras, tijolos, concreto e com cobertura de telhas de cimento amianto. Nos termos da Certidão de Habite-se de 18 de janeiro de 1985 expedida pela Divisão de Controle Urbano da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - Prefeitura Municipal de Manaus, além da Certidão Negativa de Débito datada de 23 de janeiro de 1985, cujos documentos estão arquivados no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício. Pre notação nº14.814, folhas 104 do livro 1-D.-

Em, 18.12.90.- Stanley Queiroz Fortes
Oficial

AV.4 - 7263 - CONSTRUÇÃO: Certifico que a proprietária CONSTRUCO - CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, construiu no imóvel objeto desta matrícula mais 47 unidades residenciais no "CONJUNTO RESIDENCIAL SÃO CRISTÓVÃO", com as seguintes características: Rua 22 - Quadra "Q" - casas de números 02, 04, 06, 08 e 10; Avenida "2" - Quadra "P" - Casas de números 02, 04, 06, 08, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66 e 68; Rua "22" - Quadra "P" - Casas de números 01, 03, 05, 07, 09, 11, 13 e 15; Com as seguintes dependências: PAVIMENTO ÚNICO: SALA, CIRCULAÇÃO, 02 DORMITÓRIOS, COZINHA, 01 W.C., com BANHO, com área de 41,51m² (cada casa). Possuem instalações de esgoto constando de fossa e sumidouro. Construídas de alvenaria, pedras, tijolos, concreto e com cobertura de telhas de cimen to amianto. Nos termos da Certidão de Habite-se de 13 de março de 1985, expedida pela Divi

CONTINUA NO VERSO

Folha: 8

FICHA Nº 43 VERSO MATRÍCULA Nº 7263

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Divi-jão de Controle Urbano da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - Prefeitura Municipal de Manaus, além da Certidão Negativa de Débito - CND, datada de 18 de março de 1985, cujos documentos estão arquivados no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício. Pre notação nº14.814, folhas 104 do livro 1-D.-

Em, 18.12.90.- Stanley Queiroz Fortes
Oficial

Também em relação ao imóvel de matrícula 7262, consta dos autos, a informação de que o imóvel foi invadido por populares logo nos anos seguintes a 1984:



Estado do Amazonas
Ministério Público de Contas do Estado do Amazonas
1ª Procuradoria



CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº46.568.770/0001-36, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº1.656, 4º Andar, conjunto 41, sala 01, Jardim Paulistano – SP, vem, por seu advogado que esta subscreve, perante vossa sephoria, requerer a **Desapropriação Por Interesse Social**, com fundamento no Art. 5º, inciso XXIV da CF.

DOS FATOS

A empresa ora requerente é legítima proprietária do imóvel de matrícula nº7262 com área de 25.730,87m², com registro no 4º Cartório de Registro de Imóveis, livro nº 02 – registro geral, da cidade de Manaus, onde hoje é situado o bairro do Zumbi, conforme registro de imóveis em Anexo.

A Requerente adquiriu os imóveis no ano de 1984, com intuito de construir a época um conjunto habitacional, entretanto não se consolidou tal projeto, nos anos seguintes os imóveis passaram a sofrer invasões que foram pavimentadas e estruturadas pelo poder público na sua totalidade.

Folha: 1

Ante todo o exposto, e com fulcro na Constituição Federal, onde hoje encontra-se o Bairro do Zumbi do Palmares, a requerente solicita a abertura de processo administrativo para desapropriação por interesse social afim de regularizar a situação das famílias que ora habitam a localidade com a devida indenização por parte deste poder para que sejam reparados os direitos e garantias constitucionais do proprietário.

DA DESAPROPRIAÇÃO

Art. 5º CF

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

A desapropriação visa a instituição de melhoria da qualidade de vida da coletividade – preceito insculpido várias vezes na Constituição Federal (Arts. 3º, 5º, 225º dentre outros), a que se obriga, inclusive a Ação do Estado (art. 225), entretanto, esta norma constitucional garante ao cidadão o direito à propriedade e da reparação dos danos decorrentes da atividade Estatal. A desapropriação por interesse coletivo visa instituir o benefício coletivo, indenizando o atual proprietário para que ele não arque com as obrigações do Estado ao beneficiar a coletividade.

DO PEDIDO

Isto posto, requer:

1 – Instauração do Processo Administrativo para a devida indenização.

Manaus, 18 de Novembro de 2021

Orlando Rengifo Vargas Junior
Orlando Rengifo Vargas Junior
OAB/AM 6876

Folha: 2

Seguindo a mesma esteira, o embasamento para o pedido da indenização da suposta desapropriação indireta, referente ao imóvel de matrícula 7261, também foi de que o bem foi invadido por posseiros logo nos anos seguintes a 1984.



Estado do Amazonas
Ministério Público de Contas do Estado do Amazonas
1ª Procuradoria



CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº46.568.770/0001-36, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº1.656, 4º Andar, conjunto 41, sala 01, Jardim Paulistano – SP, vem, por seu advogado que esta subscreve, perante vossa senhoria, requerer a **Desapropriação Por Interesse Social**, com fundamento no Art. 5º, inciso XXIV da CF.

DOS FATOS

A empresa ora requerente é legítima proprietária de 3 imóveis de **matrícula nº7261 com área de 14.093,82 m²**, com registro no 4º Cartório de Registro de Imóveis, livro nº 02 – registro geral, da cidade de Manaus, onde hoje é situado o bairro do Zumbi, conforme registro de imóveis em Anexo.

A Requerente adquiriu os imóveis no ano de 1984, com intuito de construir a época um conjunto habitacional, entretanto não se consolidou tal projeto, nos anos seguintes os imóveis passaram a sofrer invasões que foram pavimentadas e estruturadas pelo poder público na sua totalidade.

Folha: 1

Ante todo o exposto, e com fulcro na Constituição Federal, onde hoje encontra-se o Bairro do Zumbi do Palmares, a requerente solicita a abertura de processo administrativo para desapropriação por interesse social afim de regularizar a situação das famílias que ora habitam a localidade com a devida indenização por parte deste poder para que sejam reparados os direitos e garantias constitucionais do proprietário.

DA DESAPROPRIAÇÃO

Art. 5º CF

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

A desapropriação visa a instituição de melhoria da qualidade de vida da coletividade – preceito insculpido várias vezes na Constituição Federal (Arts. 3º, 5º, 225º dentre outros), a que se obriga, inclusive a Ação do Estado (art. 225), entretanto, esta norma constitucional garante ao cidadão o direito à propriedade e da reparação dos danos decorrentes da atividade Estatal. A desapropriação por interesse coletivo visa instituir o benefício coletivo, indenizando o atual proprietário para que ele não arque com as obrigações do Estado ao beneficiar a coletividade.

DO PEDIDO

Folha: 2

Isto posto, requer:

1 – Instauração do Processo Administrativo para a devida indenização.

Manaus, 18 de Novembro de 2021

Orlando Rengifo Vargas Junior
Orlando Rengifo Vargas Junior
OAB/AM 6876



Assim, a menos que a CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A. consiga comprovar que a invasão dos imóveis de matrícula 7261, 7262 e 7263 somente ocorreu nos anos 1990, considerar-se-á a data informada pela PGM e, inclusive, confirmada pela própria CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A. em seus pedidos de indenização direcionados à SUHAB.

Além dessa ambiguidade, ao compulsar a documentação, várias indagações necessitam ser respondidas tanto pela PGM, como pela PGE, SECT e também pela CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A.

Em relação à CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A, que esclareça e comprove:

1. **Se e quando exatamente** o pretenso conjunto habitacional, localizado nas áreas de terras registradas sob os números 7261, 7262 e 7263, do 4ª Cartório de Registro de Imóveis de Manaus/AM, foi construído;
2. Necessidade de apresentação de registros fotográficos da obra finalizada no conjunto habitacional (caso tenha ocorrido), tendo em vista que as fotos acostadas ao processo de representação evidenciam diversas moradias diferentes, não parecendo ser um conjunto habitacional projetado, e sim construções realizadas pelos próprios posseiros mansos e pacíficos;
3. Quanto de área de terra foi loteado, ficando sem nenhuma edificação realizada pela CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A.;
4. Qual a justificativa para que a proprietária realizasse um projeto de conjunto habitacional;
5. Comprovar se houve a utilização de recursos da CEF para a suposta construção dos imóveis, já que existia um ônus hipotecário em favor desta nos registros dos imóveis;
6. Comprovar quando **exatamente** os posseiros entraram na posse dos imóveis;
7. Qual a razão para não haver resistência, via acionamento de ação policial ou judicial, por parte da suposta proprietária, em razão da invasão pelos posseiros nas áreas, ora questionadas;
8. Existe algum acordo ou processo na esfera municipal, no qual o Município se comprometeu em desapropriar e indenizar as áreas de terras, sob exame;
9. Existe algum documento lavrado pelo Município, que comprove que houve a solicitação deste para que a suposta proprietária construísse um conjunto habitacional, para fins de moradia social;
10. Com base em que documento, há nas escrituras um registro de 1990, em que a suposta proprietária informa que as áreas passarão



para o domínio do município;

11. Considerando que o processo apresentado pela SECT se encontra eivado de dubiedades, inobservância de dispositivos legais e ainda possível pagamento a quem de direito NÃO era mais proprietário dos imóveis, já que a empresa CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A. nunca reivindicou a reintegração da posse de suas terras, permitindo a posse mansa e pacífica dos populares que ali habitam por décadas, o que lhe fez decair no direito à propriedade, que seja oportunizado à Empresa a apresentação de justificativas e ou documentos acerca das irregularidades ou o recolhimento aos cofres públicos da quantia total da indenização, qual seja: R\$ 121.088.495,00, em atenção ao disposto no art. 20, § 2º, da Lei Estadual n. 2.423/96, já que pode ser condenada em solidariedade à SECT ao ressarcimento dos valores eventualmente malversados.

Em relação à Procuradoria Geral do Município de Manaus, faz-se necessário que esclareça as seguintes situações:

1. Existe algum acordo ou processo na esfera municipal, no qual o Município se comprometeu em desapropriar e indenizar as áreas de terras, sob exame;
2. Existe algum documento do Município que comprove que houve a solicitação deste para que a suposta proprietária construísse um conjunto habitacional, para fins de moradia social;
3. Por qual razão na escritura há um registro realizado em dezembro de 1990, em que a suposta proprietária informa que as áreas passarão para o domínio do município;
4. Quando a Prefeitura realizou as obras de infraestrutura nas áreas, ora mencionadas;
5. Há comprovação de que as áreas estão invadidas desde a década de 1980 ou de que as edificações foram realizadas ainda naquela época;
6. Caso tenha havido acordo com a suposta proprietária, por qual razão a Prefeitura não promoveu a desapropriação e construiu o conjunto habitacional, o que desoneraria o valor da indenização a ser paga pelos cofres públicos;
7. Apresentar, caso haja, cópia do processo de desapropriação iniciado na esfera municipal;
8. Informar e apresentar cópia, caso haja, de convênio firmado com o Estado para que este assumisse o pagamento das indenizações dos imóveis de matrícula n. 7261, 7262 e 7263, registrados no 4º Ofício de Registro de Imóveis;

No que tange à Procuradoria Geral do Estado, faz-se necessário que



esclareça:

1. Qual a justificativa para que o Estado tenha promovido o pagamento de indenização à suposta proprietária, considerando a existência de ação judicial de Desapropriação Indireta, interposta por ela em face do Município do Manaus;
2. Qual a justificativa para que o Estado tenha assumido o ônus de indenizar uma desapropriação, supostamente garantida pelo Município, sendo que este último vinha contestando judicialmente o direito em que se fundava a referida pretensão, ou seja, não reconhecia o direito da CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A. a tal indenização, seja pela materialização do instituto da prescrição, seja pela não ocorrência de acordo entre a suposta proprietária e o município no sentido de desapropriação das áreas de terra;
3. Por qual razão o Estado pagou indenização à CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A. se os posseiros mansos e pacíficos já haviam preenchido os requisitos para requerer a propriedade dos imóveis, via usucapião;
4. O que embasou o entendimento de que a empresa CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A. era a real proprietária e detinha a posse, ainda que indireta, do imóvel, sendo que esta nunca reivindicou a reintegração das terras judicialmente, **permitindo, assim, a posse mansa e pacífica** das mesmas por mais ou menos 40 anos, o que, concede aos posseiros o direito à propriedade das terras;
5. Qual a razão da PGE ter sinalizado pela possibilidade de desapropriação, consoante ao preenchimento de dois requisitos elencados em seu parecer, eis que tal processo configurou infração ao disposto no art. 73, § 10, da Lei n. 9.504/97, que veda a distribuição gratuita de bens, valores ou benefícios por parte da Administração Pública, exceto nos casos de calamidade pública, de estado de emergência ou de programas sociais autorizados em lei e já em execução orçamentária no exercício anterior;
6. Esclarecer como as Notas de Empenho foram emitidas em 10.06.2022 - mesma data em que ocorreu o cancelamento do ônus hipotecário pela CEF – sendo que as certidões de inexistência de gravames dos imóveis de matrícula 7261, 7262 e 7263 somente foram emitidas pelo Cartório de Imóveis em 14.06.2022, ou seja, em data posterior à emissão da NE pela SECT;



Estado do Amazonas
Ministério Público de Contas do Estado do Amazonas
1ª Procuradoria



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A - CPF nº 46.568.770/0001-36; PROTOCOLO 126359/DATA DE APRESENTAÇÃO: 10/05/2021. SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº REGIMV004176DHEJS222UM6Z7480 - Protocolo 126359 - Livro 2 - Nº 7261 - Reg./Av. 4 - Data/Hora de utilização: 13/05/2021 08:58:55 - Emitido por Ivete Ramos de Andrade Vieira - FUNJEAN - EXTRAJUDICIAL: R\$0.00 - FUNDPAM: R\$0.00 - FUNDPGE: R\$0.00 - FUNJEAN - RCPN/SD: R\$0.00 (ISENTO - motivo: Prot.nº202105.0719.01618848-TA-770 - Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução - SP) - Consulte a autenticidade em cidadao.portalseloam.com.br. Manaus, 13 de Maio de 2021.

Oficial Maria de Fátima de Souza Flores
SUBSTITUTA LEGAL

AV.5 - 7.261 - TÍTULO: LEVANTAMENTO DA INDISPONIBILIDADE: Forma do Título: Nos termos da DECISÃO, data e hora: 15/12/2021 09:48:22, assinada eletronicamente por: Ana Paula Santos de Jesus - Diretora de Secretaria da 1ª Vara Federal da Seção Judiciária de Aracaju/SE - Processo Nº: 0804347-48.2018.4.05.8500 - Execução de Título Judicial; Exequente: UNIÃO FEDERAL; Executada: CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A; Advogado: Osvaldo Fernandes Filho e outro; 1ª VARA FEDERAL - SE (JUIZ FEDERAL SUBSTITUTO); acompanhado do documento que faz parte no Processo, assinado eletronicamente por: Osvaldo Fernandes Filho - Advogado - Data e hora da assinatura: 03/12/2021 - 11:29:29, por ordem da Juíza Federal 1ª Vara/SE - Drª Telma Maria Santos Machado - onde determina o LEVANTAMENTO DA INDISPONIBILIDADE, a que se refere a Averbação AV.2-7.261, objeto desta Matrícula, conforme documentos acima citados, que ficam simultaneamente digitalizados e arquivados na Serventia. PROTOCOLO Nº 129421 - DATA DE APRESENTAÇÃO: 15/12/2021. SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº REGIMV004176QWZUJIKXYU3TYC23 - Protocolo 129421 - Livro 2 - Nº 7261 - Reg./Av. 5 - Data/Hora de utilização: 15/12/2021 15:06:57 - Emitido por Ivete Ramos de Andrade Vieira - FUNJEAN - EXTRAJUDICIAL: R\$0.00 - FUNDPAM: R\$0.00 - FUNDPGE: R\$0.00 - FUNJEAN - RCPN/SD: R\$0.00 (ISENTO - motivo: Art 11 da Lei 2.751/02) - Consulte a autenticidade em cidadao.portalseloam.com.br. Manaus, 15 de Dezembro de 2021.

Oficial Maria de Fátima de Souza Flores
SUBSTITUTA LEGAL

AV.6 - 7.261 - TÍTULO: CANCELAMENTO em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA: Forma do Título: Nos termos da Autorização de Cancelamento Parcial ou Total do Gravames Hipotecário ou Alienação Fiduciária ou Cessão Fiduciária -

CONTINUA NA FICHA Nº

Folha: 20

FICHA Nº 03 MATRÍCULA Nº 7.261

STANLEY QUEIROZ FORTES 4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE MANAUS
OFICIAL LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL ESTADO DO AMAZONAS

Mútuo Para Produção Empreendimento, passado nesta cidade, aos 08 de Junho de 2022, simultaneamente digitalizado e arquivado na serventia, consta que: A CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada, autoriza o CANCELAMENTO do ÔNUS HIPOTECÁRIO, que o gravava na Matrícula 7.247, sob a averbação AV.1-7247, atualmente encerrada, após a abertura da presente Matrícula, onde consta realizado o cancelamento da Hipoteca referente a Averbação AV.1-7.261, objeto desta Matrícula, em nome da CONSTECCA - CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. PROTOCOLO Nº 132169 - DATA DE APRESENTAÇÃO: 08/06/2022. SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº BXCANC004176FYJLQULXLIQUP12 - Protocolo 132169 - Livro 2 - Nº 7261 - Reg./Av. 6 - Data/Hora de utilização: 10/06/2022 13:32:14 - Emitido por Ivete Ramos de Andrade Vieira - FUNJEAN - EXTRAJUDICIAL: R\$44.58 - FUNDPAM: R\$0.00 - FUNDPGE: R\$0.00 - FUNJEAN - RCPN/SD: R\$14.86 - Consulte a autenticidade em cidadao.portalseloam.com.br. Manaus, 10 de Junho de 2022.

Oficial Maria de Fátima de Souza Flores
SUBSTITUTA LEGAL

Este documento foi assinado digitalmente por ROBERTO CAVALCANTI KRICHANA DA SILVA em 20/09/2023. Para conferência acesse o site <http://consulta.tce.am.gov.br/spede> e informe o código: C2957E91-A7FE076A-C94D76B7-6207FB41



Estado do Amazonas
Ministério Público de Contas do Estado do Amazonas
1ª Procuradoria



F-010a: 22

GOVERNO DO ESTADO DO AMAPAZ
ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA INTEGRADA
Nota de Empenho

Unidade Gestora	019101 - SECRETARIA DE ESTADO DAS CIDADES E TERRITÓRIOS	Número Documento	2022NE0000191	Data Emissão	10/06/2022
Gestão	00001 - ADMINISTRAÇÃO DIRETA	Processo	019101.004319/2022	NE Original	
Credor	22476287000192 - JADER OLIVEIRA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA	Licitação	7 - Não se aplica	Referência	99 - Não se aplica a licitação
Evento	400091 - Empenho de Despesa	Modalidade	1 - Ordinário	Valor	6.296.273,00
Unidade Orçamentária	19101	Programa Trabalho	21483.3300.2789.0011	SECRETARIA DE ESTADO DAS CIDADES E TERRITÓRIOS	
Fonte Recurso	01210000	Natureza Despesa	44906193	Cotaparte do Fundo de Participação dos Estados e do Distrito Federal	
Município	0200 - MANAUS	Origem do Material	1 - Origem Nacional		
Convênio		Tipo de Empenho	9 - Despesa Normal		
Cronograma de Desdobro					
Janeiro	0,00	Fevereiro	0,00	Março	0,00
Maio	0,00	Junho	6.296.273,00	Julho	0,00
Setembro	0,00	Outubro	0,00	Novembro	0,00
				Dezembro	0,00

Descrição dos Itens

Unid.	Descrição	Qtde	Preço Unitário	Preço Total
DESA19101	PAGAMENTO REFERENTE DESAPROPRIAÇÃO DE ÁREA DE IMÓVEL DE INTERESSE SOCIAL LOCALIZADA NA CIDADE DE MANAUS NO BAIRRO ZUMBI DOS PALMARES, ÁREA DE INTERESSE SOCIAL PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO CONFORME DECRETO Nº 45.812, DE 08/06/2022 e MEMORIAL DESCRITIVO, PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL DOE DE 08/06/2022, PODER EXECUTIVO, PGEA	1	6.296.273,00	6.296.273,00
	VALOR TOTAL: R\$6.296.273,00			
	PROCURADOR: JADER OLIVEIRA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA, Conforme procuração 39º Cartório Correntes de São Paulo			
	Proprietário: CONTECCA CONSTRUÇÕES S/A			
	Matrícula: 7261-4º Cartório de Registro de Imóveis			
	Área da matrícula: 14.093,82m²			
	Perímetro: 198,65m			
	Da localização do imóvel: Estrada do Aleixo, km 05, Bairro Zumbi dos Palmares, Manaus-AM.			
	LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO Nº 042022			
	ANÁLISE E PARECER DA ASSessoria JURÍDICA - AJURJ/SECT e PARECER PGE			
	DESPACHO AUTORIZATIVO DO ORDENADOR DE DESPESA DE 10/06/2022 - GABINETE/SECT			

Saldo Anterior: 108.959.933,00 Valor do Empenho: 6.296.273,00 Valor Disponível: 103.663.660,00
Data de Entrega: 30/06/2022 Local de Entrega: SECT
Usuário Operador da NE: QUEZIA FERREIRA DE LIRA

Folha: 23

GOVERNO DO ESTADO DO AMAPAZ
ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA INTEGRADA
Nota de Lançamento

Unidade Gestora	019101 - SECRETARIA DE ESTADO DAS CIDADES E TERRITÓRIOS	Data Emissão	14/06/2022	Número	2022NL0000027
Gestão	00001 - ADMINISTRAÇÃO DIRETA				
Credor	22476287000192 - JADER OLIVEIRA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA				
Número da Solicitação:					
Tipo de Documento:	OUTROS Nº 004319/2022				
Natureza da Despesa:	44906193 - Desapropriação de Imóveis				
Observação					
Liquidação da NE nº 2022NE0000191 PGTO DE DESP. POR INTERESSE SOCIAL ART 5º INCISO XXIV DA CF MATRICULA 7261-4º CARTORIO REGISTRO DE IMOVEIS P. JURIDICO/PGE, DECRETO 45.812-08/06/2022 MEMO DESCRITIVO EXPOSIÇÃO MOTIVOS 01/02/2022-SECT PROC 4319/2022.					
Evento	Inscrição Evento	Classificação	Fonte	Valor	
510140	2022NE0000191	3999108010000	01210000	6.296.273,00	
520255	2022NE0000191	3999108010000	01210000	6.296.273,00	



Estado do Amazonas
Ministério Público do Estado do Amazonas
1ª Procuradoria



QUARTO OFÍCIO

República Federativa do Brasil
MANAUS - ESTADO DO AMAZONAS
4º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E PROTESTO DE LETRAS
RUA HENRIQUE MARTINS, 446 - CENTRO - CEP 69010-010
FONE/FAX: (92) 3622-1262 / 4911 / 3141
CNPJ: 04.530.903/0001-35

4º OFÍCIO

Stanley Queiroz Fortes, oficial em pleno exercício do cargo, na forma da lei, CERTIFICA, em virtude de atribuições que lhe são conferidas por lei e a requerimento de parte interessada, que dando busca nos competentes livros de REGISTRO DE IMÓVEIS, deste Cartório, deles constatou a inexistência de GRAVAMES POR AÇÕES REAIS E PESSOAIS REPERSECUTORIAS sobre o imóvel pertencente a CONSTECCA CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, 46.568.770/0001-36, referente a UM LOTE DE TERRAS sob o nº 03 situado à Estrada do Aleixo, Km 05 - Bairro do Aleixo, matriculado, nº 7263, Averbado Construção, nºs AV-3-4-7263, Averbado, nº AV-5-7-263, do Livro 02 do Registro Geral. O referido é verdade e dou fé. Eu, Oficial que subscrevo e assino. SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº CERINT0041761YGTJCTDAZ6SV59 - Pedido: 126490 - Data/Hora de utilização: 14/06/2022 11:18:58 - Emitido por Maria Rejane das Chagas Bezerra - FUNETJ: R\$6.01 - FUNDPAM: R\$0.00 - FUNDPOE: R\$0.00 - FARPAM: R\$2.00 - Consulte a autenticidade em [citadiao.portal.seloam.com.br](https://portal.seloam.com.br).

Manaus, 14 de junho de 2022.

Maria Rejane das Chagas Bezerra
SUBSTITUTA LEGAL

Emolun: R\$ 40,06
FUNJEAN-EXTRAJUDI R\$ 6,01
Fundpam: R\$ 0,00
Fundpoe: R\$ 0,00
ISSON: R\$ 2,00
FUNJEAN-RCPN/SD: R\$2,00
SELO: R\$ 1,90
Total: R\$ 51,97

SELO ELETRÔNICO TJAM - SELO CERINT0041761YGTJCTDAZ6SV59
Valor do ato: R\$ 51,97. (Parâmetro) M M Q DE O PIERRE FH - ME, data 14/06/2022
Consulte o selo em <https://citadiao.portal.seloam.com.br> ou através do QR Code.

VALENDO A MESMA PELO PRAZO DE 30 DIAS, A CONTAR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO (DECRETO Nº 93.240, DE 09/01/1996 PARÁGRAFO 1º IV).

responsável pela emissão: Maria Rejane das Chagas Bezerra Protocolo: 126.490

CA SERVENTIA SOMENTE SE RESPONSABILIZA PELA AUTENTICIDADE DESTES DOCUMENTOS SE APRESENTADO NO ORIGINAL SEM EMENDAS OU RASURAS. ESTE DOCUMENTO POSSUI FRENTE E VERSO COLORIDOS BORDAS. FOLHAS 69, TUDAS POR MICROLETRASE SELO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS. ESTE PROCESSO DE AUTENTICIDADE É DE RESPONSABILIDADE DO OFICIAL DO CARTÓRIO. NÃO DEVE SER PRESENTADO EM OUTRAS OCASIÕES.

República Federativa do Brasil
MANAUS - ESTADO DO AMAZONAS
4º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E PROTESTO DE LETRAS
RUA HENRIQUE MARTINS, 446 - CENTRO - CEP 69010-010
FONE/FAX: (92) 3622-1262 / 4911 / 3141
CNPJ: 04.530.903/0001-35

4º OFÍCIO

Stanley Queiroz Fortes, oficial em pleno exercício do cargo, na forma da lei, CERTIFICA, em virtude de atribuições que lhe são conferidas por lei e a requerimento de parte interessada, que dando busca nos competentes livros de REGISTRO DE IMÓVEIS, deste Cartório, deles constatou a inexistência de ÔNUS REAIS LEGAIS OU CONVENCIONAIS sobre o imóvel pertencente a CONSTECCA CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, 46.568.770/0001-36, referente a UM LOTE DE TERRAS sob o nº 03 situado à Estrada do Aleixo, Km 05 - Bairro do Aleixo, matriculado, nº 7263, Averbado Construção, nºs AV-3-4-7263, Averbado, nº AV-5-7-263, do Livro 02 do Registro Geral. O referido é verdade e dou fé. Eu, Oficial que subscrevo e assino. SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº CERPOS004176H79PY4CSMCN91326 - Pedido: 126490 - Data/Hora de utilização: 14/06/2022 11:19:00 - Emitido por Maria Rejane das Chagas Bezerra - FUNETJ: R\$4.08 - FUNDPAM: R\$0.00 - FUNDPOE: R\$0.00 - FARPAM: R\$1.36 - Consulte a autenticidade em [citadiao.portal.seloam.com.br](https://portal.seloam.com.br).

Manaus, 14 de junho de 2022.

Maria Rejane das Chagas Bezerra
SUBSTITUTA LEGAL

Emolun: R\$ 27,23
FUNJEAN-EXTRAJUDI R\$ 4,08
Fundpam: R\$ 0,00
Fundpoe: R\$ 0,00
ISSON: R\$ 1,36
FUNJEAN-RCPN/SD: R\$1,36
SELO: R\$ 1,90
Total: R\$ 35,93

SELO ELETRÔNICO TJAM - SELO CERPOS004176H79PY4CSMCN91326
Valor do ato: R\$ 35,93. (Parâmetro) M M Q DE O PIERRE FH - ME, data 14/06/2022
Consulte o selo em <https://citadiao.portal.seloam.com.br> ou através do QR Code.

VALENDO A MESMA PELO PRAZO DE 30 DIAS, A CONTAR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO (DECRETO Nº 93.240, DE 09/01/1996, ARTIGO 1º, INCISO IV).

responsável pela emissão: Maria Rejane das Chagas Bezerra Protocolo: 126.490

CA SERVENTIA SOMENTE SE RESPONSABILIZA PELA AUTENTICIDADE DESTES DOCUMENTOS SE APRESENTADO NO ORIGINAL SEM EMENDAS OU RASURAS. ESTE DOCUMENTO POSSUI FRENTE E VERSO COLORIDOS BORDAS. FOLHAS 70, TUDAS POR MICROLETRASE SELO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS. ESTE PROCESSO DE AUTENTICIDADE É DE RESPONSABILIDADE DO OFICIAL DO CARTÓRIO. NÃO DEVE SER PRESENTADO EM OUTRAS OCASIÕES.



Estado do Amazonas
Ministério Público do Estado do Amazonas
1ª Procuradoria



QUARTO OFÍCIO

República Federativa do Brasil
MANAUS - ESTADO DO AMAZONAS
4º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E PROTESTO DE LETRAS
RUA HENRIQUE MARTINS, 446 - CENTRO - CEP 69010-010
FONE/FAX: (92) 3622-1262 / 4911 / 3141
CNPJ: 04.530.903/0001-35

4º OFÍCIO

Stanley Queiroz Fortes, oficial em pleno exercício do cargo, na forma da lei, CERTIFICA, em virtude de atribuições que lhe são conferidas por lei e a requerimento de parte interessada, que dando busca nos competentes livros de REGISTRO DE IMÓVEIS, deste Cartório, deles constou a inexistência de GRAVAMES POR AÇÕES REAIS E PESSOAIS REPERSECUTÓRIAS sobre o imóvel pertencente a CONSTECCA CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, 46.568.770/0001-36, referente a UM LOTE DE TERRAS sob o nº 02, situado à Estrada do Aleixo, Km 05 - Bairro do Aleixo, matriculado sob o nº 7262, do Livro 02 do Registro Geral. O referido é verdade e dou fé. Eu, _____, Oficial que subscrevo e assino. SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº CERINT004176FTWLAGCDL11ET728 - Pedido: 126490 - Data/Hora de utilização: 14/06/2022 11:18:55 - Emitido por Maria Rejane das Chagas Bezerra - FUNTE: R\$6.01 - FUNDPAM: R\$0.00 - FUNDPGE: R\$0.00 - FARPAM: R\$2.00 - Consulte a autenticidade em cidadao.portalseloam.com.br.

Manaus, 14 de junho de 2022.

Maria Rejane das Chagas Bezerra
SUBSTITUTA LEGAL

Emolun: R\$ 40,00
FUNJEAN-EXTRAJUD: R\$ 6,01
Fundpam: R\$ 0,00
Fundpge: R\$ 0,00
ISSON: R\$ 2,00
FUNJEAN-RCPN/SD: R\$ 0,00
SELO: R\$ 1,90
Total: R\$ 49,91

SELO ELETRÔNICO TJAM - SELO CERINT004176FTWLAGCDL11ET728
Valor do ato: R\$ 51,97 - Partidos: M M G
DE Q PIERRE PH - ME, data 14/06/2022
Consulte o selo em
<https://cidadao.portalseloam.com.br/> ou
<https://bit.ly/3G5LQmE>

VALENDO A MESMA PELO PRAZO DE 30 DIAS, A CONTAR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO (DECRETO Nº 93.240, DE 09/09/1996 PARÁGRAFO 1º IV).

responsável pela emissão: Maria Rejane das Chagas Bezerra Protocolo: 126.490

TA SERVENTIA SOMENTE SE RESPONSABILIZA PELA AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO SE APRESENTADO ORIGINAL SEM EMENDAS OU RASURAS ESTE DOCUMENTO POSSUI FRENTE E VERSO COLORIDOS BORDAS

República Federativa do Brasil
MANAUS - ESTADO DO AMAZONAS
4º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E PROTESTO DE LETRAS
RUA HENRIQUE MARTINS, 446 - CENTRO - CEP 69010-010
FONE/FAX: (92) 3622-1262 / 4911 / 3141
CNPJ: 04.530.903/0001-35

4º OFÍCIO

Stanley Queiroz Fortes, oficial em pleno exercício do cargo, na forma da lei, CERTIFICA, em virtude de atribuições que lhe são conferidas por lei e a requerimento de parte interessada, que dando busca nos competentes livros de REGISTRO DE IMÓVEIS, deste Cartório, deles constou a inexistência de ONUS REAIS LÍQUIDS OU CONVENCIONAIS sobre o imóvel pertencente a CONSTECCA CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, 46.568.770/0001-36, referente a UM LOTE DE TERRAS sob o nº 02, situado à Estrada do Aleixo, Km 05 - Bairro do Aleixo, matriculado sob o nº 7262, do Livro 02 do Registro Geral. O referido é verdade e dou fé. Eu, _____, Oficial que subscrevo e assino. SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº CERPOS004176AYGFJFL86QRLIX34 - Pedido: 126490 - Data/Hora de utilização: 14/06/2022 11:18:56 - Emitido por Maria Rejane das Chagas Bezerra - FUNTE: R\$4.08 - FUNDPAM: R\$0.00 - FUNDPGE: R\$0.00 - FARPAM: R\$1.36 - Consulte a autenticidade em cidadao.portalseloam.com.br.

Manaus, 14 de junho de 2022.

Maria Rejane das Chagas Bezerra
SUBSTITUTA LEGAL

Emolun: R\$ 27,23
FUNJEAN-EXTRAJUD: R\$ 4,08
Fundpam: R\$ 0,00
Fundpge: R\$ 0,00
ISSON: R\$ 1,36
FUNJEAN-RCPN/SD: R\$ 1,36
SELO: R\$ 1,90
Total: R\$ 35,83

SELO ELETRÔNICO TJAM - SELO CERPOS004176AYGFJFL86QRLIX34
Valor do ato: R\$ 50,83 - Partidos: M M G
DE Q PIERRE PH - ME, data 14/06/2022
Consulte o selo em
<https://cidadao.portalseloam.com.br/> ou
<https://bit.ly/3G5LQmE>

VALENDO A MESMA PELO PRAZO DE 30 DIAS, A CONTAR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO (DECRETO Nº 93.240, DE 09/09/1996 ARTIGO 1º, INCISO IV).

responsável pela emissão: Maria Rejane das Chagas Bezerra Protocolo: 126.490

TA SERVENTIA SOMENTE SE RESPONSABILIZA PELA AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO SE APRESENTADO ORIGINAL SEM EMENDAS OU RASURAS ESTE DOCUMENTO POSSUI FRENTE E VERSO COLORIDOS BORDAS



Estado do Amazonas
Ministério Público de Contas do Estado do Amazonas
1ª Procuradoria



GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS

ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA INTEGRADA

Nota de Empenho

Unidade Gestora	019101 - SECRETARIA DE ESTADO DAS CIDADES E TERRITÓRIOS	Número Documento	2022NE000190	Data Emissão	10/06/2022
Gestão	00001 - ADMINISTRACAO DIRETA	Processo	019101.004322/2022	NE Original	
Credor	22476267000192 - JADER OLIVEIRA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA	Licitação	7 - Não se aplica	Referência	99 - Não se aplica a licitação
Evento	400091 - Empenho de Despesa	Modalidade	1 - Ordinário	Valor	11.128.562,00
Unidade Orçamentária	19101 - SECRETARIA DE ESTADO DAS CIDADES E TERRITÓRIOS				
Programa Trabalho	21.482.3300.2789.0011				
Fonte Recurso	01210000				
Natureza Despesa	44906193				
Município	0260 - MANAUS	Origem do Material	1 - Origem Nacional		
Convênio		Tipo de Empenho	9 - Despesa Normal		

Cronograma de Desembolso					
Janeiro	0,00	Fevereiro	0,00	Março	0,00
Maio	0,00	Junho	11.128.562,00	Julho	0,00
Setembro	0,00	Outubro	0,00	Novembro	0,00
				Dezembro	0,00

Unid.	Descrição	Qtde	Preço Unitário	Preço Total
DESPACHO	PAGAMENTO REFERENTE DESAPROPRIAÇÃO DE ÁREA DE IMÓVEL DE INTERESSE SOCIAL LOCALIZADA NA CIDADE DE MANAUS NO BARRIO ZUMBI DOS PALMEIROS, ÁREA DE INTERESSE SOCIAL PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO CONFORME DECRETO Nº 45.801, DE 09/06/2022 e MEMORIAL DESCRITIVO, PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL DOE DE 09/06/2022, PODER EXECUTIVO, PG.08 E 07.	1	11.128.562,00	11.128.562,00
	VALOR TOTAL R\$ 11.128.562,00			
	PROCURADOR: JADER OLIVEIRA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA, Conforme procuração 39P Cartório Comarca de São Paulo.			
	Proprietário: CONSTEECA CONSTRUÇÕES S/A.			
	Matrícula 7262 - 4º Cartório de Registro de Imóveis			
	Área da matrícula: 25.730,78m²			
	Perímetro: 617,48m			
	Da localização do imóvel: Estrada do Aleixo, km 05, Bairro Zumbi dos Palmeiros, Manaus-AM.			
	LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO Nº 05/2022.			
	ANÁLISE E PARECER DA ASSessoria JURÍDICA - AJURIS/SECT e PARECER PGE			
	DESPACHO AUTORIZATIVO DO ORDENADOR DE DESPESA DE 10/06/2022 - GABINETE/SECT.			

Saldo Anterior:	121.088.495,00	Valor do Empenho:	11.128.562,00	Valor Disponível:	109.959.933,00
Data de Entrega:	30/06/2022	Local de Entrega:	SECT		
Usuário Operador da NE:	QUEZIA FERREIRA DE LIRA				

Página: 1 / 1

Folha: 23



GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS

ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA INTEGRADA

Nota de Lançamento

Unidade Gestora	019101 - SECRETARIA DE ESTADO DAS CIDADES E TERRITÓRIOS	Data Emissão	14/06/2022	Número	2022NL0000225
Gestão	00001 - ADMINISTRACAO DIRETA				
Credor:	22476267000192 - JADER OLIVEIRA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA				
Número da Solicitação:					
Tipo de Documento:	OUTROS Nº 004322/2022				
Natureza da Despesa:	44906193 - Desapropriação de Imóveis				

Observação				
Liquidação da NE nº 2022NE000190, PGTO DE DESP. POR INTERESSE SOCIAL ART 5º INCISO XXIV DA CF MATRÍCULA 7262-4º CARTORIO REGISTRO DE IMOVEIS P. JURIDICO/COGE, DECRETO 45.820-09/06/2022 MEMO DESCRITIVO EXPOSIÇÃO MOTIVOS 002/2022-SECT PROC 4322/2022.				
Evento	Inscrição Evento	Classificação	Fonte	Valor
510040	2022NE000190	3999108010000	01210000	11.128.562,00
520255	2022NE000190	3999108010000	01210000	11.128.562,00

Usuário Operador da NL: PABLO RONEY LOPES RODRIGUES



Estado do Amazonas
Ministério Público de Contas do Estado do Amazonas
1ª Procuradoria



AMAZONAS
GOVERNO DO ESTADO

Parágrafo único: O EXPROPRIADO, uma vez constatada a existência de débitos sobre área de interesse da desapropriação, a qualquer tempo ou título, se obriga a pagá-los, mediante simples notificação do EXPROPRIANTE, no prazo de 30 (trinta) dias, fazendo remessa à Procuradoria Geral do Estado dos comprovantes de quitação.

CLÁUSULA OITAVA- Caso o EXPROPRIADO descumpra qualquer cláusula constante neste termo de acordo administrativo, ficará responsável pelo pagamento de cláusula penal de 20% (vinte por cento) sobre o valor constante da **CLÁUSULA SEGUNDA**, acrescido de 30% (Trinta por cento) se for necessário o ajuizamento de ação judicial.

Parágrafo único: O valor da multa aplicada será inscrito em Dívida Ativa e promovida à cobrança pela Procuradoria Geral do Estado

CLÁUSULA NONA – O EXPROPRIADO declara, sob as penas da lei, que o bem expropriado não foi negociado com terceiros a qualquer título.

CLÁUSULA DÉCIMA – As partes elegem o fora da cidade de Manaus, Estado do Amazonas, como o único competente para dirimir dúvidas ou questões decorrentes do presente **TERMO DE ACORDO ADMINISTRATIVO**, com exclusão de qualquer outro, por mais favorável que seja.

Rua Emílio Moreira, nº 470 - Praça 14
Manaus/Am - CEP 69020-245
Fone: (92) 95915-1519
e-mail: sect@tce-am.gov.br
Site: www.sect.am.gov.br

Secretaria das
Cidades e Territórios

AMAZONAS
GOVERNO DO ESTADO

E por estarem assim justos e acordados, assinam o presente termo em 02 (duas) vias de igual teor e validade jurídica na presença de 2 (duas) testemunhas infra-signatárias.

Manaus (AM), 14 DE JUNHO DE 2022

JOÃO COELHO BRAGA
Secretário das Cidades e Territórios - SECT

JADER JOSÉ DE OLIVEIRA
Procurador
CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A

TESTEMUNHAS:

CPF: _____ CPF: _____

À SECT

1. Qual a justificativa para que a SECT tenha promovido o pagamento da indenização à revelia da recomendação da PGE, que assinalou pela possibilidade de desapropriação, **desde que** fossem indicadas a finalidade e causa da medida de desapropriação, bem como a dotação orçamentária da SECT para a assunção de tal despesa pública, o que não foi atendido pela SECT;
2. Qual a justificativa para que o Estado tenha promovido o pagamento de indenização à suposta proprietária, considerando a existência de ação judicial de Desapropriação Indireta, interposta por ela em face do Município do Manaus;
3. Qual a justificativa para que o Estado tenha assumido o ônus de



indenizar uma desapropriação, supostamente garantida pelo Município, sendo que este último vinha contestando judicialmente o direito em que se fundava a referida pretensão, ou seja, não reconhecia o direito da CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A. a tal indenização, seja pela materialização do instituto da prescrição, seja pela não ocorrência de acordo entre a suposta proprietária e o município no sentido de desapropriação das áreas de terra;

4. Por qual razão o Estado pagou indenização à CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A. se os posseiros mansos e pacíficos já haviam preenchido os requisitos para requerer a propriedade dos imóveis, via usucapião;

5. O que embasou o entendimento de que a empresa CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A. era a real proprietária e detinha a posse, ainda que indireta, do imóvel, sendo que esta nunca reivindicou a reintegração das terras judicialmente, **permitindo, assim, a posse mansa e pacífica** das mesmas por mais ou menos 40 anos, o que, concede aos posseiros o direito à propriedade das terras;

6. Esclarecer como as Notas de Empenho foram emitidas em 10.06.2022 - mesma data em que ocorreu o cancelamento do ônus hipotecário pela CEF – sendo que as certidões de inexistência de gravames dos imóveis de matrícula 7261, 7262 e 7263 somente foram emitidas pelo Cartório de Imóveis em 14.06.2022, ou seja, em data posterior à emissão da NE pela SECT;

7. Esclarecer se o conjunto habitacional, custeado com recursos da CEF, foi construído ou não e quando foi construído;

8. Informar e apresentar cópia, caso haja, de convênio firmado entre o Município e o Estado para que este último assumisse o ônus da indenização por suposta desapropriação indireta dos imóveis de matrícula 7261, 7262 e 7263;

9. Oportunizar mais uma vez ao Gestor da SECT, que justifique os questionamentos lançados pela DICOP, não sanados até o presente momento, inclusive no que toca ao pagamento das indenizações em valores acima dos praticados no mercado, onerando negativamente o erário estadual em R\$ 21.038.926,50;

10. Considerando que o processo apresentado pela SECT se encontra eivado de dubiedades, inobservância de dispositivos legais e ainda possível pagamento a quem de direito NÃO era mais proprietário dos imóveis, já que a empresa CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A. nunca reivindicou a reintegração da posse de suas terras, permitindo a posse mansa e pacífica dos populares que ali habitam por décadas, o que lhe fez decair no direito à propriedade por usucapião, que seja oportunizado à SECT a apresentação de justificativas e ou documentos



Estado do Amazonas
Ministério Público de Contas do Estado do Amazonas
1ª Procuradoria



acerca das irregularidades ou o recolhimento aos cofres públicos da quantia total da indenização, qual seja: R\$ 121.088.495,00, em atenção ao disposto no art. 20, § 2º, da Lei Estadual n. 2.423/96;

11. Infração ao disposto no art. 73, § 10, da Lei n. 9.504/97, que veda a distribuição gratuita de bens, valores ou benefícios por parte da Administração Pública, exceto nos casos de calamidade pública, de estado de emergência ou de programas sociais autorizados em lei e já em execução orçamentária no exercício anterior.

Que seja oficiada a Caixa Econômica Federal para que esclareça e apresente documentos:

1. Acerca de possível financiamento tomado pela Empresa CONSTECCA CONSTRUÇÕES S/A., no intuito de fomentar a construção de conjunto habitacional nos imóveis de matrícula n. 7261, 7262 e 7263, registrados no 4º Ofício de Registro de Imóveis;

2. Considerando o cancelamento do ônus hipotecário em favor da CEF, datado de 10.06.2022, que a CEF apresente comprovante de que a referida empresa realizou a construção do conjunto habitacional, atendendo, assim, aos termos contratuais; e em qual data a construção efetivamente ocorreu; bem como quando foi realizada a quitação de tal empréstimo.

Assim, por todo o exposto, **OPINA-SE** que o i. Relator determine a emissão das notificações e ofícios acima pleiteados por este *Parquet*, dada a necessidade de esclarecimentos, em face da grande dubiedade de informações, patente infração à lei, açodamento de etapas do processo, inobservância pela SECT de orientação da PGE, assunção pelo Estado do pagamento relâmpago de uma desapropriação que estava sendo questionada no âmbito judicial pelo município de Manaus e, ainda, a quem de direito já não era mais proprietária dos imóveis.

É o parecer.

MINISTÉRIO PÚBLICO JUNTO AO TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DO AMAZONAS, Manaus (AM), 20 de setembro de 2023.

ROBERTO CAVALCANTI KRICHANÃ DA SILVA
Procurador de Contas

gmf