Câmara Municipal de Andradas
Protocolizado
Sob nº 71
29 JAN. 2021
Encarregado

29 de janeiro de 2021

Exmo. Sr. Presidente
Câmara Municipal de Andradas, MG

Prezadíssimo Sr.,

Nos quase 14 anos em que moro em Andradas eu consegui resolver vários problemas recorrendo à Câmara Municipal, que sempre me ajudou. Infelizmente, eu preciso de vocês de novo.

Estou anexando uma carta que enviei a autoridades por causa de uma experiência horrorosa que tive com a Felisberto Imóveis e o Cartório Risso e que infelizmente vai ter que ir para a justiça porque perdi pelo menos R$2.800,00 dos R$6.080,00 que eu paguei antecipadamente ao Cartório Risso, como exigido.

Eu consegui encontrar um outro imóvel (mais barato ainda para poder pagar o cartório de novo) com a Teixeira Imóveis e a escritura foi pedida ao Cartório Gonçalves para evitar o Cartório Risso.

Tudo estava muito bem até 6ª feira passada quando a Manu (Emanuela), que me parece que é a proprietária daquela imobiliária, veio até esta casa que estou comprando e onde já estou morando desde 10 de novembro para me dizer que a Túlvia se recusava a enviar a escritura para o Dr. João Batista Zunali checar, como eu havia pedido para evitar uma

tilibra

repetição do que havia ocorrido no Cartório Risso.

Eu fui até o Cartório Gonçalves nesta 2ª feira dia 25 de jan., falei com a Silvia, que me tratou com muita desconsideração, inclusive passando uma pessoa na minha frente — eu já estava sentada esperando há algum tempo e tenho quase 70 anos completos; o rapaz que ela preferiu atender antes de mim e que não era assunto rápido era moço — não me deu explicação nenhuma sobre nada, não me perguntou nada, apenas repetia que antes de eu pagar R$ 6.380,00 ela não ia me mostrar nada, me deixar ler nada e que ela não ia enviar nada para advogado nenhum.

Eu fui então até o escritório do Dr. Jurati, ele não estava e eu agendei um horário com a Valéria da Contabilidade para esta 4ª feira dia 27 às 13h30. No entanto, na 4ª feira o advogado não compareceu. Eu esperei 30 minutos, liguei para um número escrito na porta duas vezes: na primeira vez uma moça atendeu, disse que o Dr. ainda não havia chegado, para eu continuar esperando na praça; meia hora depois, quando eu liguei de novo para o mesmo número, ninguém atendeu.

Sem saber o que fazer, fui até a OAB e perguntei para a moça no balcão onde naquela área perto do Fórum eu podia encontrar um advogado especializado na compra e venda de imóveis. Ela me disse: Nós não reco-

tilibra

mendamos advogados. Eu disse: Eu não estou pedindo para você me recomendar um advogado, estou perguntando se existe um nesta área com essa especialização. Ela disse: Nós não recomendamos advogados. Eu disse: Há uma placa grande naquela esquina dizendo "Advogados", será que lá tem alguém especializado na compra e venda de imóveis? Ela disse: Nós não recomendamos advogados. Eu disse: Eu estou com pressa, preciso pegar o ônibus das 3h30, você deve ter uma lista de advogados com a especialização deles! Ela disse: Nós não recomendamos advogados. Eu achei melhor insistir e saí resmungando: Como é difícil falar com alguém que não quer entender. Ela retrucou: NÓS NÃO RECOMENDAMOS ADVOGADOS!

Eu fui até a placa da esquina e falei com a Dra. Marina Lima, que disse poder me ajudar, me escutou com muito interesse e atenção, mas disse que a área dela era criminal. Eu paguei R$300,00 para ela fazer uma diligência no cartório. Ontem o Guilherme de Teixeira Imóveis esteve aqui em casa, eu falei com a Dra. Marina pelo telefone dele e ela me disse que tinha examinado a documentação e lido a minuta, que estava tudo bem, que eu podia assinar. Eu perguntei se a Sílvia ia me deixar ler antes de pagar. Ela disse que não, que a Sílvia não tem obrigação de me disponibilizar a escritura

tilibra

antes de eu pagar. Eu perguntei por que a Sílvia havia mencionado o COAF, que a Sra. Marina disse que não era uma coisa normal em escritura. A Sra. respondeu que a Sílvia disse a ela que é preciso notificar o COAF sobre qualquer venda à vista, mas eu não sei se isso é verdade porque eu reli a xerox da escritura feita no Cartório Risso e não existe nenhuma menção de notificação ao COAF e aquela venda também era à vista e pelo mesmo valor — R$158 mil.

Após minha experiência no Cartório Risso, eu não tenho como acreditar que cartórios fazem um trabalho honesto e competente, pelo menos não em Andradas. Serviços desnecessários podem estar sendo incluídos para encarecer ainda mais a minha escritura. Além disso, a Sra. Marina não é especializada em compra e venda de imóveis e escrituras; eu recorri a ela porque a OAB se recusou a me passar a informação sobre quem eu poderia ver com especialização nessa área.

Mas há outra coisa que me preocupa muito. A Sra. Daniele Martins, que me representou na venda do apartamento da minha tia que faleceu em abril do ano passado me deixando a herança com que estou comprando esta casa, me alertou para não colocar na escritura como profissão algo que implicasse em renda, como "autônoma" ou "professora de inglês", porque

eu estou no LOAS. Ela recomendou que eu mudasse a escritura para "do lar". No entanto, parece-me que "do lar" insinua que há alguém mais, como um marido, pagando as despesas da casa e o LOAS só é dado para idosos que são absolutamente sozinhos, que é o meu caso. Parece-me que o ideal seria colocar "beneficiária do LOAS", que é o real.

Uma outra coisa que eu acho importante constar da escritura é que esse dinheiro chegou a mim por herança (não por renda). A escritura feita no Cartório Risso dizia até que nós, eu e os dois vendedores, nos conhecíamos — algo que não apenas era mentira mas não tinha nada a ver com uma escritura. Se algo tão esquisito e aparentemente irrelevante pôde constar daquela escritura, certamente uma frase dizendo que eu estou pagando por este imóvel com todo o dinheiro recebido de uma herança também pode constar.

Eu preciso ler essa escritura antes de pagar — para evitar o risco de perder outros R$ 6 mil — porque eu preciso checar esses detalhes que podem me prejudicar junto ao INSS. De acordo com a Dra. Cidinha, que é da área previdenciária, eu estou perfeitamente dentro da lei. Mas um documento mal redigido e ainda enviado ao COAF pode me criar problemas. Ninguém na Gonçalves me

tilibra

perguntou sobre meus dados pessoais, como profissão. Eu não tive chance de explicar nada e quando fui até o cartório fui tratada com desprezo e desconsideração pela Tábria.

Eu peço à Câmara que me ajude. O cheque que eu ganhei de herança, no valor de R$158 mil, perde a validade como cheque administrativo do Itaú em abril, o proprietário desta casa precisa do dinheiro porque ele quer comprar outro terreno e construir outra casa porque é assim que ele ganha a vida. Eu falei para a Tábria que a Imobiliária Imóveis está com R$6.500,00 meus no cofre deles para pagar a escritura, que não existe o perigo de ela não ser paga, mas que eu preciso ler antes e corrigir algo que possa estar errado ou me prejudicar (como a profissão) antes de pagar e assinar.

Assim que esta novela terminar, eu enviarei à Corregedoria Geral de Justiça em BH um relato completo para eles checarem se o procedimento do Cartório Gonçalves está certo (como eu fiz com o Cartório Risso, cópia anexa) e nessa ocasião enviarei a eles cópia desta carta à Câmara em anexo. Mas agora é preciso decidir este impasse. Eu peço por favor que a Câmara me ajude junto ao Cartório Gonçalves.

Vou ver se consigo registrar um RED na Delegacia. Depois da experiência no Cartório Risso, não é possível eu confiar em um

tilibra

outro cartório. Não é razoável exigir pagamento antes mesmo de se poder ler o documento pelo qual se está pagando. Isso não faz nenhum sentido ou será que nós já somos oficialmente um país de ladrões e bandidos e serviços governamentais agora existem só para roubar e prejudicar o cidadão? Nós já caímos a esse nível?

Por favor, me ajude. Obrigada.

Atenciosamente,
Renata C. von Glehn

Renata Carrascosa von Glehn
Rua Guiomar Simionato, 98
Bairro Ilari de Paula, Andradas
— o celular não pega aqui, nem há entrega de correspondência pelos Correios. Entrem em contato com a Teixeira Imóveis, por favor.

Anexo: carta para autoridades de 20 de nov. de 2020 com xerox da escritura

~~[illegible]~~

(/ /)

PARA: CRECI – Belo Horizonte
CNAI
CONPEJ
Corregedoria, Cartórios – Belo Horizonte
Secretaria da Fazenda – Belo Horizonte (Estadual)
" " – Andradas ~~PROTOCOLAR~~
Dr. Leandro, Promotor – Andradas PROTOCOLAR

Dr. Leandro,
Eu acredito que fui vítima de uma tentativa suponho que de fraude com a participação consciente do Cartório Risso e da Felisberto Imóveis. Eu tenho 69 anos, estou no LOAS e perdi no mínimo R$ 2.800,00 com o que eles fizeram.

CÓPIAS: Dr. João Batista Turati
ANTV – Seção TV Atende

DE : Renata C. von Glehn

CRECI – Rua dos Carijós, 224
10º andar, Centro
BH 31120-060

CNAI junto com Secretaria de Estado de Fazenda de MG
Rodovia Papa João Paulo II, 4001
Cidade Administrativa
Prédio Gerais 6º e 7º andares
Bairro Serra Verde
BH 31630-901

CONPEJ – Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil
Rua Engenheiro Adel, 80
Bairro da Tijuca
RJ, RJ 20260-210

Corregedoria Geral de Justiça
Rua Goiás, 253 – Centro
BH 30190-030

ANTV Seção TV Atende
Rua Dr. Delfim Moreira, 531-A – Centro, Andradas
37795-000

20 de novembro de 2020

PARA: Ver lista anexa
DE: Renata Carvalhosa von Glehn
Rua Quionar Simionato, 98
Bairro Ilavi de Paula
Andradas, MG 37795-000

Prezados Srs.,

Na manhã de 30 de outubro p.p. eu compareci ao Tabelionato Risso em Andradas, sul de MG, junto com o Sr. Felisberto, da Felisberto Imóveis, para assinar a escritura da compra de um imóvel localizado na Rua Paulo Sérgio Mosconi, 285, Bairro Chácara Pirapitinga, nesta cidade de Andradas.

Ao ler a escritura antes de assinar, alguns pontos me chamaram a atenção:

— a área do imóvel era de 54,843 m². O Sr. Felisberto havia me afirmado que a casa tinha 80 m² mesmo quando eu questionei por achar a casa muito pequena. Quando eu li para o Sr. Felisberto a parte da escritura que diz que o imóvel tinha 54 m², o Sr. Felisberto me disse que foi porque eles não contaram a área de serviço saindo da cozinha porque ela havia sido coberta depois. Mas a diferença de metragem era de 26 m² e essa área era minúscula, ela provavelmente não tinha nem 8 m². Além disso, isso não teria alterado a área total do imóvel.

— os proprietários dispensaram a convenção de condomínio. O Sr. Felisberto havia me dito que a Pre-

feitura não reconhece lotes com menos de 300 m² e imóveis menores caem sob a lei de convenção de condomínio. Mais cedo naquela mesma manhã de 30 de out. eu estava na imobiliária conversando com o Sr. Felisberto porque estava preocupada com o telhado, que era comum às duas casas — a de cima, que eu estava comprando, e a de baixo (não existe imóvel nos fundos, apesar do que diz a escritura). Nesse momento um sr. entrou e o Sr. Felisberto me disse: Pergunte a ele, ele é o dono do cartório, Sr. Alfredo Risso - O Sr. Alfredo me explicou que tudo isso é regido por leis e que a manutenção do telhado seria paga pelas duas casas — a de cima e a de baixo. Mas quando eu li a escritura, menos de uma hora depois, e vi que essa convenção não existia, eu de novo questionei o Sr. Alfredo Risso, já no cartório. Ele então me disse que a manutenção do telhado seria uma despesa muito pequena, que eu mesma pagasse por ela — isso menos de uma hora após me ter dito o contrário na imobiliária.

— os dois vendedores e eu éramos "conhecidos entre si". Até o dia de hoje eu nunca vi nem a Sra. Michele e nem seu marido, o Sr. Janderson, e não faço idéia quem eles são. Eu nunca os encontrei porque eles já haviam assinado a escritura quando eu fui até o cartório.

— eu disse que "aceitava a presente escritura em todos os seus expressos termos". Tanto isso não é verdade que eu me recusei a assinar sem antes checar com

um advogado.

— eu disse que "dispensei os vendedores dos demais documentos". Eu nunca dispensei nada, muito pelo contrário. Eu insisti com o Sr. Felisberto que tudo fosse checado e apresentado.

— eu fui "alertada por esta Serventia sobre os eventuais riscos em relação a tal dispensa". Eu nunca fui alertada sobre nada. Eu só fiquei sabendo porque li a escritura antes de assinar.

— eu dispensei os "vendedores da apresentação ... da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas ... tendo sido cientificada e orientada quanto à maneira da prévia obtenção desse documento". Eu não dispensei absolutamente nada e nunca fui nem cientificada e nem orientada quanto a nada e muito menos "ratifirmei a dispensa acima". Toda essa sentença é uma mentira.

— as partes "assumem solidariamente a responsabilidade por impostos, taxas ou quaisquer outros débitos estaduais e municipais devidos pelo imóvel objeto desta". Isso não pode ser certo. Nada parecido consta nas outras duas escrituras que eu tenho de uma casa que comprei e depois vendi em Botelhos.

— a presente escritura "lhes foi lida em voz alta e achada a mesma em tudo conforme". Isso só pode ser piada! Ninguém leu nada em voz alta, só me mandaram assinar.

Quando eu terminei de ler a escritura, disse que não assinaria antes de conversar com a Dra. Maniele Monteiro e perguntei o que aconteceria com os R$6.080,00 que eles haviam exigido antecipadamente (ver recibo datado de 23 de out.) se eu não assinasse? O Sr. Alfredo me disse que o ITBI, de quase R$3.200,00, eu não perderia, mas os cerca de R$2.800,00 para o cartório eu perderia se não assinasse. Nesse momento o Sr. Felisberto insistiu muito comigo que tudo aquilo era só linguagem de cartório, que não queria dizer nada, que ninguem entende e que nem a Dra. Maniele entenderia. O Sr. Felisberto caminhou comigo saindo do cartório em direção ao escritório da Dra. Maniele, deixando seu carro estacionado na frente do cartório, todo o tempo insistindo que aquela linguagem era de praxe, era linguagem de cartório, que só eles entendem e que toda escritura tem. Mas nada semelhante consta nas duas escrituras de casa de Botelhos. Outra coisa singular foi que desde que me mudei de SP para MG 28 anos atrás eu já comprei e vendi 3 outras vezes, de forma que esta seria a sétima escritura que eu passaria e NUNCA me foi exigido pagamento antecipado ao cartório, como aconteceu desta vez. Após todo o acontecido, eu firmemente acredito que isso foi feito para me prender, para que, mesmo que eu lesse a escritura antes de assinar, eu não desistisse da compra para não perder R$6 mil. Ainda mais considerando que o dinheiro contado que eu tinha, que eu havia recebido de herança de uma tia e madrinha que faleceu em abril deste ano, já não dava para comprar quase nada.

Eu só consegui ver a Dra. Daniele aquele dia às 14:30 hrs. Ela me disse que havia um recado para ela que o cartório Risso havia ligado, que devia ser sobre isso. Ela ficou de ler a escritura e conversar comigo na 4ª feira dia 4 de nov. às 8 hrs. da manhã. A Dra. Daniele me alertou, no entanto, que ela não é da área de compra e venda de imóveis.

No dia 4 eu compareci ao escritório da advogada, ela falou muito, eu não entendi nada, mas notei duas coisas:

1ª) ela me deu uma folha (anexa) sobre convenção de condomínio que sugeria um documento à parte no caso de haver dispensa, especificando como seriam pagas as despesas em comum — como no caso do telhado;

2ª) ela me disse que o ITBI que o Sr. Alfredo Risso me disse que eu não perderia só seria ressarcido após pedido e que isso levaria uns 6 ou 7 meses e por isso seria muito melhor que eu assinasse a escritura para não perder dinheiro, ainda mais que eu não tinha muito.

Eu achei que, para uma advogada que não era da área, essa informação tão específica sobre o tempo para o ressarcimento do ITBI só poderia ter vindo do próprio cartório e concluí que o que a Dra. Daniel estava me dizendo era só o que ela havia ouvido do cartório quando retornou a ligação dele de 30 de out.

Então eu decidi procurar o Dr. que muitos aqui consideram o melhor advogado da cidade, Dr. João Batista Turati, paguei R$ 350,00 para uma consulta, mas ele me explicou tudo de forma que eu entendi.

Ele escreveu (em anexo) que havia 4 certidões negativas que estavam faltando — da receita municipal, estadual e federal — e de ações cíveis do Fórum. Ele também sugeriu (e eu escrevi na mesma página) fazer um documento à parte assinado pelo proprietário da casa de baixo e por mim estabelecendo claramente que ele seria solidário com a manutenção do telhado, já que a convenção do condomínio não existia.

Quando eu voltei à imobiliária e falei com o Sr. Felisberto sobre esses 4 documentos, ele me disse que a certidão do Fórum ele já tinha e que ia pedir as certidões negativas da receita municipal e federal, mas não da estadual porque isso só é pedido no caso de comerciantes. Mas na escritura o proprietário Sr. Janderson é descrito como comerciante! O Sr. Felisberto também me disse que essa frase da dispensa de certidões sempre consta de uma escritura porque a lista de certidões é "infinita", que existe até certidão que uma pessoa não é interditada. Eu disse a ele que essa seria uma certidão muito importante, ao que ele respondeu que os funcionários do cartório conversam com as pessoas para verem se elas parecem estar bem ou se podem ser interditadas! Em seguida ele acrescentou que se houvesse uma interdição isso seria acrescentado à certidão de casamento. Quando essa minha tia que faleceu foi interditada por causa de alzheimer alguns anos atrás, essa informação foi acrescentada à certidão de nascimento dela, não de casamento.

Naquele mesmo dia 4 de nov. eu voltei ao imóvel mais duas vezes, a segunda após 17 hrs., quando os

vizinhos estariam em casa, de novo procurei conversar com eles e de novo tive a impressão que eles não queriam conversar comigo.

No dia seguinte eu fui até a Teixeira Imóveis checar se haveria algum imóvel pelo preço baixo que eu podia pagar, agora ainda R$6 mil a menos do que era, caso o imóvel da Felisberto não desse certo ou as certidões negativas que o Sr. Felisberto ia pedir mostrassem algo errado. Eu falei com a Sra. Juliana, contei a ela claramente a situação, que eu praticamente já havia comprado um imóvel e que eu só queria checar a possibilidade de haver um outro caso aquele não desse certo. Ela perguntou o endereço do imóvel, eu disse Rua Paulo Sérgio Moscon nº 285, ela me disse que esse imóvel já estava vendido, eu disse que sim, que ele estava vendido para mim, ela disse que não, que ela mesma havia vendido aquela casa em março deste ano e o financiamento estava em fase final de aprovação pelo banco. Ela me disse que o verdadeiro proprietário do imóvel é o Sr. Paulo Moscon, dono de uma imobiliária em Andradas, e que ele mesmo havia comparecido ao banco poucos dias antes junto com ela no processo de financiamento, de forma que ele tinha pleno conhecimento que o imóvel não poderia ser vendido para mim porque ele já tinha sido vendido pela Teixeira Imóveis.

Eu voltei correndo ao escritório do Sr. Juvali, para quem relatei o ocorrido. Ele me orientou a ser "elegante" ao conversar com o Sr. Felisberto e desfazer o negócio, o que eu tentei ser e acredito que fui. No dia 6 de nov. assinei um contrato de compra e venda

com a Teixeira Imóveis e me mudei para este novo endereço no dia 10 de nov., esperando a documentação desta casa, que não foi nem totalmente terminada - falta rebocar o muro, ficar pronta para que possamos passar a escritura.

Pouco após falar com o Dr. Tunali e o Sr. Felisberto no dia 5 de nov., recebi a ligação de uma Dra. Luciana, que disse ser advogada de Dra. Michele, que me disse que eles iam entrar com não sei que tipo de ação no Judiciário e que eu ia ser chamada para prestar esclarecimentos. Eu disse que compareceria com toda boa vontade, mas que eu precisava alertá-la que o que eu ia dizer era que o Sr. Felisberto havia MENTIDO. A Dra. disse que tudo tinha sido culpa da Teixeira Imóveis. Eu respondi que não conhecia o caso, mas que não tinha nada a ver com isso e que de jeito nenhum eles poderiam ter tentado me vender um imóvel que já estava vendido.

Eu peço às autoridades que examinem os documentos anexos e este meu relato.

Envio cópia ao Dr. Tunali para que ele possa decidir se aceita me representar no Judiciário para tentar re-haver os R$6.080,00 (ou parte dele) que eu perdi no cartório Risso, lembrando o distinto advogado que todo o dinheiro que eu recebi de herança já foi. Seria possível acrescentar o dinheiro que ele vai cobrar pelo processo à quantia a receber, de forma que a parte julgada culpada pague por tudo?

Envio cópia para a Secretaria de Fazenda do município e do estado para que possa ser checado se o Sr. Paulo Mosconi é realmente o dono verdadeiro desses

imóveis e se há pendências com taxas e impostos. O Sr. Felisberto havia me dito que o verdadeiro dono daquelas casinhas era o Sr. Luís Melquíades e seu sócio (ele não me disse o nome do sócio, mas eu suponho que seja o Sr. Paulo Mosconi), que ele (o Sr. Felisberto) conhecia o Sr. Luís de muito longa data, e que o Sr. Luís havia colocado aquela casa no nome da filha dele, Sta. Michele - não me disse porque. Mas achei interessante que a escritura menciona que os proprietários "não praticam --- o comércio de venda e compra de bens imóveis", o que não seria verdade caso os verdadeiros donos sejam realmente o Sr. Paulo Mosconi, dono de uma imobiliária, e o Sr. Luís Melquíades que, de acordo com o Sr. Felisberto, ganha a vida construindo e vendendo casas.

Enviei cópia à Seção TV Atende da ANTV pedindo a eles que, dada a gravidade do que aconteceu comigo, e para evitar que o mesmo aconteça com outros, considerem convidar um advogado especializado em compra e venda de imóveis para instruir a população sobre o que deve e não deve constar em uma escritura e sobretudo a absoluta necessidade de nunca se confiar nas autoridades estabelecidas, sejam elas quais forem, e sempre ler quaisquer documentos antes de assinar - ler e entender.

Andradas é uma cidade pequena onde todos que são alguém se conhecem. O nome Mosconi é tão tradicional aqui que existe até um bairro com o nome deles além de várias ruas. Além disso, por várias vezes o Sr. Felisberto havia insistido que eu não comentasse com ninguém que estava comprando aquela casa.

A razão seria a "ciumeira" que existe em Andradas referente à venda de imóveis. Eu acredito que na verdade ele estava tentando me manter no escuro; tentando evitar que, em conversa com alguém, eu descobrisse a verdade sobre o imóvel — que ele já estava vendido e talvez que haja alguma pendência de taxas e impostos, que a escritura tentou transferir para mim, me tornando "solidária" e ainda insinuando que eu sabia de tudo, afirmando na escritura que todos nós éramos conhecidos, o que me prejudicaria em um processo judicial futuro. Eu acredito que TODOS — tanto no cartório Risso como na Felisberto Imóveis — tinham pleno conhecimento que o que eles estavam me vendendo era uma dor de cabeça.

Atenciosamente,

Renata C. von Glehn

Anexos:
— escritura
— recibo do cartório dos R$ 6.080,00
— página escrita à mão pelo Dr. Zurati especificando os documentos que faltavam
— página que a Dra. Daniela Monteiro me deu falando sobre convenção de condomínio
— cartão da Felisberto Imóveis