

REPORTAGEM ESPECIAL

Conheça os **cuidados** que devem ser adotados na hora da compra de um imóvel no Espírito Santo, para evitar tornar-se alvo de fraudes

GOLPE DA TERRA COMO NÃO SER A PRÓXIMA VÍTIMA

▲ **VILMARA FERNANDES**
vfernandes@redgazeta.com.br

Uma série de cuidados deve ser adotada por quem planeja adquirir um imóvel no Espírito Santo, como forma de evitar o que já aconteceu com milhares de pessoas que, nos últimos anos, foram vítimas de golpistas que transformaram em pesadelo o sonho de uma vida. Em muitos casos, além de perder a casa, essas pessoas ainda acabaram sofrendo ameaças.

O objetivo desses cuidados é tentar barrar a ação dos golpistas, que lançam mão de documentos falsos, e até a obtenção de decisões judiciais que os favoreçam – mesmo que temporárias – para roubar terras. A grilagem urbana há décadas tem deixado um rastro de vítimas e crimes no Estado. Por isso, o assunto vem sendo alvo de uma série de reportagens publicadas em A GAZETA.

PESQUISA

Diovano Rosetti, especialista em Direito Imobiliário, explica quais são os cuidados necessários antes da compra. Além de pesquisar o imóvel, é preciso também checar o vendedor, incluindo ações na Justiça em que ele possa estar envolvido, entre as quais trabalhistas, além de execuções fiscais. “São situações que vão ter repercussão no imóvel que pode, por exemplo, estar sendo utilizado como paga-

mento de uma dívida trabalhista”, ressalta Rosetti.

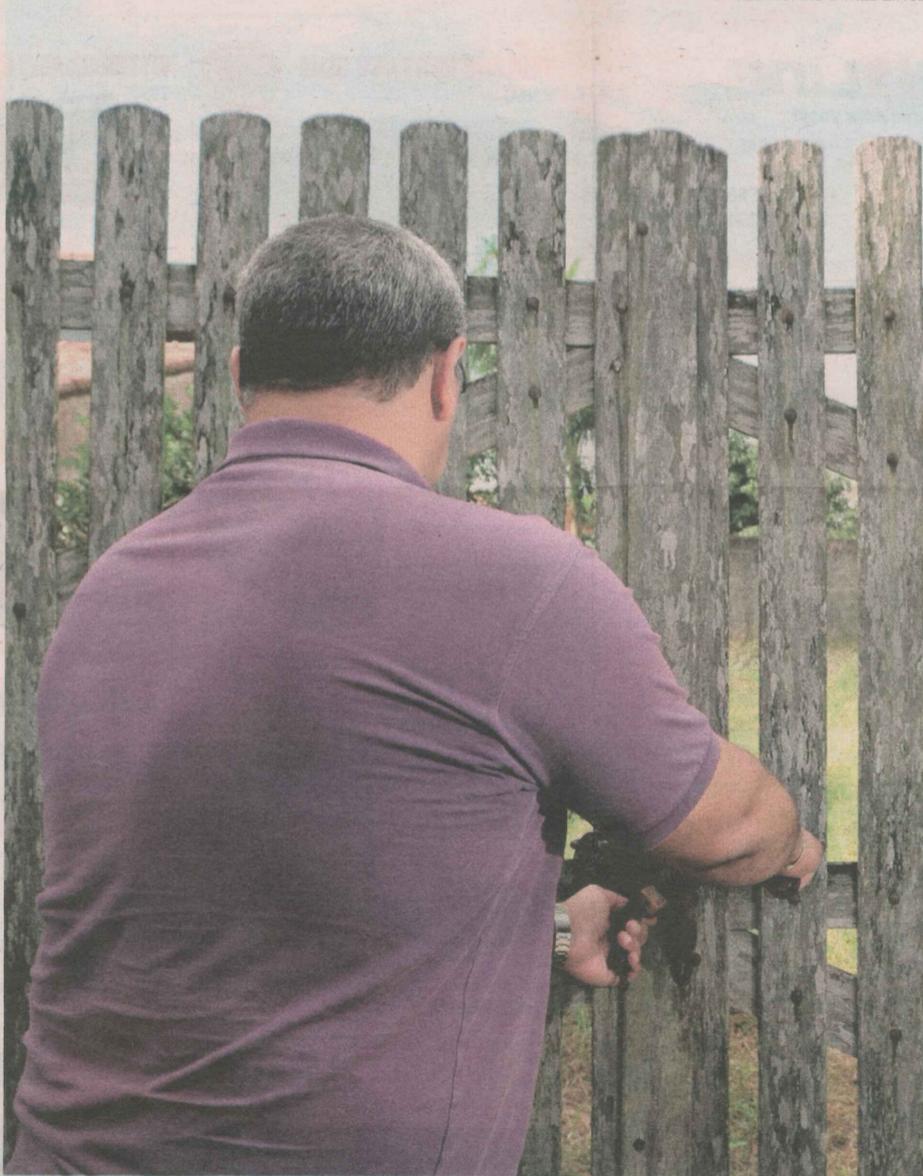
Se ainda assim seu imóvel acabar em meio a uma disputa na Justiça, esses cuidados vão ajudar a provar que você é o chamado comprador de “boa fé”. “A pessoa adotou as cautelas necessárias, que vão ser consideradas pela Justiça, e pode ter direito a indenização”, explica Rosetti.

RISCO

Rafael Mattedi foi um dos muitos moradores surpreendidos após a compra de um apartamento no Loteamento Santa Teresinha, em Jardim Camburi, Vitória.

Na região há uma grande briga pelas terras, que envolve empresas, imobiliárias e pessoas físicas. Por conta disso, ações já foram movidas contra quem comprou imóveis no local, e até uma área de 66 mil m², dentro do loteamento, teve o registro no cartório de imóveis suspenso por decisão da Justiça.

Para Mattedi, a situação é mais do que desagradável – equivale a um golpe. “Fiz tudo dentro da legalidade, com registro em cartório de imóveis, e agora querem tomar o que é meu. Um absurdo”, desabafa. Como ele, outros moradores da região lançaram mão até de financiamentos imobiliários, cujos bancos são exigentes com toda a documentação. No local já existem até equipamentos



Ameaçada, vítima abandonou imóvel
Marcello Dias não mostra o rosto. Ameaçado por pessoas que tentam roubar sua casa, teve que abandoná-la.

“Tenho escritura registrada. Luto contra documentos falsos e, mesmo sendo dono do meu terreno, corro o risco de perdê-lo na Justiça”

— **MARCELLO DIAS**, consultor imobiliário

FOTOS: RICARDO MEDEIROS

públicos, como praças, além de casas e prédios.

Rosetti lembra que apesar das cautelas, os títulos de propriedade podem ser questionados na Justiça, desde que haja provas. “É um risco para quem compra um imóvel, mas será preciso apresentar provas. Mas o comprador de boa fé também terá seus direitos”, assinala.

CRIME

Além das disputas judiciais, há ainda casos graves, como os de falsificação e fraudes de documentos que visam o roubo de terras. A situação é vivida por Marcello Dias. Há seis anos ele luta na Justiça para recuperar uma propriedade que já está em seu nome, registrada até no cartório de imóveis.

O consultor imobiliário relata que nunca imaginou que a compra do terreno de 400 m² no Loteamento Jacaraípe, na Serra, localizado ao lado de sua casa, e que se destinaria a uma área de lazer, fosse trazer tantos transtornos. “Minha vida se transformou num inferno”, relata Marcello.

Por conta das inúmeras ameaças, até para a sua família, ele teve que deixar a casa e mudar de município. Hoje suas saídas são monitoradas por GPS. “Todos acompanham meus passos, com medo do que pode acontecer”.

Tudo isso aconteceu logo após a compra da pro-

priedade, quando ele começou a ser assediado por pessoas que se diziam proprietários do terreno. Apresentaram até decisões judiciais que garantiam a posse. “Chegaram a tentar me vender o meu próprio terreno”, conta Marcello.

EXEMPLO

Seu processo é um exemplo do que vem acontecendo em vários municípios capixabas, com destaque para a Serra, onde a situação é considerada mais grave. O relato do juiz Anselmo Laranja, que acompanha a ação de Marcello é bem revelador: em uma das audiências ele chegou a pontuar a necessidade de se intensificar as investigações na Serra, onde os problemas envolvendo terras “têm feito desaguar um sem número de ações possessórias supostamente causadas por documentos falsos”.

O próprio juiz mandou comunicar o fato ao Ministério Público Estadual, à Secretaria de Defesa Social do município, ao Tribunal de Justiça e até ao Conselho Nacional de Justiça, onde, acrescenta Laranja, já tinha prestado informações sobre o mesmo assunto.

O advogado de Marcello, Luiz Muzi, não tem dúvidas de que os golpistas contam com a colaboração de cartórios e até do próprio Judiciário na Serra. Cita como exemplo o fato de que 15 processos semelhantes ao de seu cliente acabaram na 2ª Vara Cível do município, mesmo com a distribuição sendo eletrônica. “É sorte demais”, diz Muzi, que denunciou o fato até ao TJ. “Pela primeira vez, depois de nossas denúncias, é que o processo do meu cliente foi parar na 1ª Vara Cível”, assinala.

PERDA

Há ainda os casos em que se perde as propriedades por falta de informação ou até mesmo descuido. São pessoas que fazem as aquisições por meio de contratos de compra e venda, sem escritura ou registro no cartório de imóveis. Foi o que aconteceu com Marcos Oliveira Marinho, que descobriu tarde demais que sua terra já estava em nome de outro. Hoje briga na Justiça para reavê-la. “Um descuido”, relata Marcos.

Algo que nunca deve ser esquecido, destaca Rossetti, especialista em Direito Imobiliário. “Só é do dono quem registra”.

PROTEÇÃO

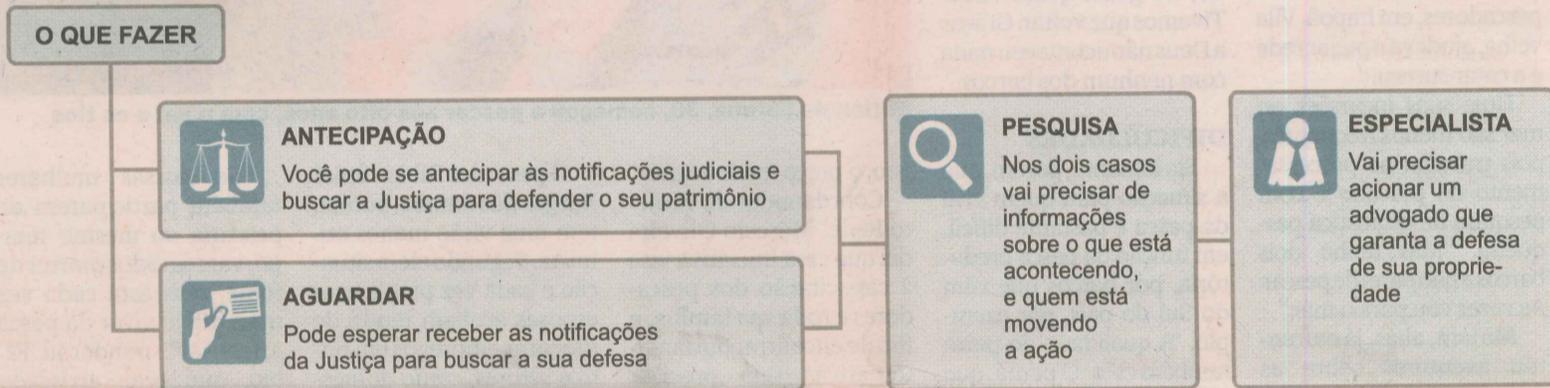
Pesquisar a situação do imóvel e até de seu vendedor fazem parte dos cuidados que ajudam a evitar a ação de golpistas.

ANTES DA COMPRA



APÓS A COMPRA

Mesmo tendo adotado todos os cuidados, seu imóvel pode acabar sendo alvo de ações judiciais, seja de golpistas ou de disputas de terra



Fonte: Pessoas entrevistadas

A Gazeta - Ed. de Arte - Gilson

RELATO DE VÍTIMA

“HAVIA DÉBITOS NA PREFEITURA, MAS FIZERAM A TRANSFERÊNCIA. AGORA QUEREM ME TIRAR DA CASA”



Disputa envolve pai e filha

◀ Marcos de Oliveira Marinho (foto ao lado) não tem dúvidas: por falta de informação caiu num golpe e perdeu sua terra. Ele nunca transferiu para o seu nome o terreno que comprou em Rio Marinho, Cariacica, onde construiu sua casa. Há pouco mais de uma ano, descobriu que sua área estava em nome de outra pessoa. E o pior: ele aponta como autor do golpe o seu genro Márcio Silva de Oliveira, casado com sua única filha, Naiara dos Santos Marinho de Oliveira. “Fizeram um antigo proprietário assinar uma procuração, e conseguiram fazer a

transferência do imóvel para eles”, conta Marcos. O caso foi parar na Justiça e há ainda uma investigação na Delegacia de Defraudações e Falsificações (Defa). Marcos não tem dúvida de que o casal conseguiu falsificar documentos e que houve até a ajuda de funcionários públicos e de cartórios. “Havia débitos na prefeitura e ainda assim conseguiram fazer a transferência. Agora querem me tirar da casa”, relata. O casal garante que a situação é outra. “Compramos a propriedade e temos como provar”, diz Márcio. Ele conta com o apoio da esposa e dos três filhos pequenos. O casal garante que vem sendo ameaçado por Marcos. “A falta de respeito é dele”, afirma.