

DISPUTA POR BENS

Famílias brigam para provar que são donas de 5 bairros

Milhares de pessoas lutam por propriedades em Santa Terezinha, Carapina I, Bairro de Fátima, Costa Dourada III e Guaranhuns

Beatriz Seixas

Milhares de metros quadrados, altas quantias em bens imóveis, valores sentimentais, muita dor de cabeça e paciência. Esses são alguns dos elementos que envolvem a disputa por terras no Espírito Santo.

A **Tribuna** buscou casos de famílias que estão na Justiça para provar que são donas de cinco bairros. As áreas que variam desde regiões valorizadas a outras ainda sem muita infraestrutura estão há anos tramitando no Judiciário e envolvem milhares de pessoas.

Na lista dos impasses estão: Carapina I, Santa Terezinha (Jardim Camburi) e Bairro de Fátima, em Vitória; Guaranhuns, em Vila Velha; e Costa Dourada III, na Serra.

Uma dessas famílias é a do dono da Imobiliária Espírito Santo, André Rato. Ele conta que há quase 30 anos tenta provar que as áreas são, segundo ele, suas por direito:

“Meu bisavô tinha uma fazenda que deu origem a Santa Terezinha, Carapina I e Bairro de Fátima. E ao longo desses anos ocorreram muitas invasões. Por isso, o processo está na Justiça para que a demarcação dessas áreas sejam concluída.”

No caso de Guaranhuns, em Vila Velha, a tentativa de provar quem é dono do quê também é antiga. A briga é entre dezenas de famílias e a Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial (Suppin), autarquia do Estado que instalou no local o Polo Empresarial Vila Velha.

O juiz da 1ª Vara de Órfãos e Sucessões de Vitória, Roberto da Fonseca Araújo, afirma que é comum esse tipo de ação na Justiça: “Temos inúmeras situações na Grande Vitória de superposição de plantas geográficas. E, nesses casos, não é fácil chegar a um consenso.”

A secretária de Desenvolvimento Urbano da Serra, Ana Márcia Erler, pondera que na cidade essa indefinição ocorre em Costa Dourada III.

Advogados especialistas em direito da família, sucessões e imobiliário alertam que processos envolvendo a demarcação de terras podem durar décadas. “Este tipo de caso é delicado e requer análise profunda, uma vez que envolve bens de alto valor e ainda pode desestruturar famílias dependendo do desfecho da ação”, pontua a advogada Ivone Vilanova.

“Esses casos devem servir de alerta para que as pessoas pesquisem muito bem sobre o imóvel antes da compra. É preciso buscar informações sobre o registro do imóvel e a parte que está negociando”, orienta Áttila Kuster Netto.

TRÊS BAIRROS EM DISPUTA



ADRIANO HORTA/AT

Meio milhão de metros quadrados

Desde 1982, o empresário e proprietário da Imobiliária Espírito Santo, André Rato, está com um processo na Justiça para provar que é dono de grandes áreas dos bairros Santa Terezinha (Jardim Camburi), Bairro de Fátima e Carapina I. Ao todo são mais de meio milhão de metros quadrados em questão, segundo ele.

Ele conta que a origem dos bairros foi a partir da Fazenda Pau Brazil, de propriedade de seu bisavô. Com a planta original nas mãos, de 1896, ele afirma que algumas áreas desses bairros foram invadidas, e que seu avô entrou com uma ação demarcatória para confirmar que as invasões que estavam acontecendo.

“Em Santa Terezinha, por exemplo, muitos moradores chegaram a ser notificados sobre o fato de a área estar em litígio. E na situação de a Justiça confirmar a demarcatória feita pela perícia da invasão, muitas pessoas vão ter de deixar seus imóveis. Estou otimista no andamento do processo”, afirma André.

OUTROS CASOS

Área de 180 milhões

Uma das ações mais antigas, de 1946, refere-se à área do aeroporto de Vitória. O impasse é relacionado à desapropriação da área.

A perícia avaliou o local em R\$ 180 milhões, quantia que deve ser paga às famílias, mas a União contesta o valor na Justiça.

Além disso, outras 70 famílias entraram na Justiça alegando serem herdeiras das mesmas terras.



ADRIANO HORTA/AT

Venda indevida

Outro bairro que tem áreas em disputa é Costa Dourada III, na Serra.

A briga na Justiça é entre uma empresa que fez um loteamento na região e registrou os terrenos e herdeiros de uma família que se dizem proprietários da terra e estão vendendo os lotes. Mas os compradores dessas áreas não podem ocupá-las, em função dessa disputa judicial.

Moradores na disputa por terras em polo de Vila Velha

Dezenas de famílias tentam provar na Justiça que são donas de terras no bairro Guaranhuns, Vila Velha. A disputa pelos imóveis é com a Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial (Suppin), que instalou na região o Polo Empresarial Vila Velha.

Advogada que representa algumas dessas famílias, Nair Bragança garantiu que seus clientes têm as escrituras que comprovam a propriedade dos lotes, e que os documentos apresentados pela Suppin para retirar os moradores da região não seriam válidos.

Entre as famílias envolvidas está a do pastor Scharles de Miranda, do comerciante Adão Almeida e da autônoma Maria da Penha de Souza.

O pastor diz que, com o impasse, não consegue vender os terrenos e nem construir no local. Já Almeida contou que foi despejado da sua casa em 2009 e hoje mora de favor no Centro Comunitário do bairro.

A reportagem procurou a Suppin, mas, até o fechamento desta edição, o órgão não deu um retorno sobre a demanda.

ADRIANO HORTA/AT



CHARLES, Penha e Adão: escrituras

Cuidados para não comprar imóvel em área com pendência

Para não transformar um investimento ou o sonho da casa própria em um grande problema, quem está em busca de comprar um terreno, casa ou apartamento deve tomar algumas precauções.

Advogados especialistas em Direito Imobiliário afirmam que a primeira providência é verificar a certidão do imóvel. O advogado Áttila Kuster Netto explica, que quando existem problemas judiciais, como a disputa entre famílias para provar que são donas das mesmas terras, “geralmente o juiz determina que esse impasse judicial conste nesse documento”.

Glauco Marinho, administrador de condomínios, destaca a importância de buscar informações sobre certidões negativas de dívida com a União, de tributos municipais e isenção de processos judiciais.

Mas, no caso de a pessoa ser surpreendida pela possibilidade de ter de deixar seu imóvel, em função da Justiça finalizar a ação a favor de uma das partes, o morador prejudicado deve procurar a empresa que vendeu a área.

DISPUTA POR BENS

Mais de 20 mil ações na Justiça

Outro assunto que cria muita polêmica e rende numerosos processos na Justiça está relacionado a brigas entre familiares na divisão de heranças.

Somente no Estado são mais de 20 mil processos que tramitam no Judiciário, conforme informou o juiz da 1ª Vara de Órfãos e Sucessões de Vitória, Roberto da Fonseca Araújo.

O magistrado, que atua na área há 20 anos, disse que o maior acervo encontra-se na Vara pela qual responde: "São cerca de 5 mil processos em andamento."

Araújo afirma que acompanhar e julgar processos dessa natureza requer muito cuidado. "A sucessão hereditária é um assunto muito delicado e problemático. Muitas vezes é difícil encontrar um consenso entre as partes. Especialmente quando é para dividir um bem imóvel", pondera.

O juiz afirma que há ações de todos os tipos e que envolvem desde pequenos valores e pessoas de baixa renda até processos milionários.

A advogada especializada em família, direitos da mulher e sucessões Ivone Vilanova explica que a divisão dos bens entre os filhos deve ser feita de maneira igualitária:

"Inclusive filhos fora do casamento, desde que reconhecida a paternidade ou maternidade, têm direito a receber parte da herança."

Ainda de acordo com a advogada, somente em casos em que ficar comprovado que a família de primeiro grau (filhos e mulher ou marido) planejou a morte dos proprietários dos bens é que a herança pode ser dividida entre parentes colaterais (primos), por exemplo.

Vilanova lembra do caso da família Von Richthofen: "Nessa situação, a filha Suzane foi acusada de planejar a morte dos pais e é natural que a Justiça suspenda o direito que ela tinha à herança."

O advogado Délio Prates do Amaral disse que o profissional de Direito que defende processos dessa natureza deve somar esforços para que as partes cheguem a uma conciliação.



ARAÚJO disse que há casos de mais de 80 anos em aberto, em que a herança vai passando por várias gerações

Ele frisa que nessas ações é preciso saber administrar emoções e ciúmes. "Por isso, o nosso papel é trazer a razão para o diálogo e mostrar aos envolvidos que, evitando que essa demanda chegue aos tribunais, por meio de um en-

tendimento, todas as partes serão beneficiadas. Além disso, a gente ganha tempo e evita desgastes."

Além do questionamento sobre o direito a herança, outra demanda comum que chega às Varas de Órfãos e Sucessões do Estado é re-

lacionada aos direitos previdenciários (pensões).

Essa Vara também define a curatela (curador) para os casos em que a pessoa não apresenta condições, por motivos de saúde, de administrar seus bens.

ENTREVISTA ROBERTO DA FONSECA ARAÚJO

"Disputa em todas as classes sociais"

A TRIBUNA — Quantos processos tramitam na Justiça por disputa de herança no Estado?

ROBERTO DA FONSECA — A 1ª Vara de Órfãos e Sucessões, que é a que atuo, é a com o maior acervo de processos, com cerca de 5 mil. No Estado, esse número ultrapassa 20 mil processos.

> Quais são as principais dificuldades que a Justiça encontra para resolver os processos relacionados a divisão de bens?

A sucessão hereditária é um assunto muito delicado e problemático. Muitas vezes é difícil encontrar um consenso entre as partes.

Quando é dinheiro ainda é mais fácil de dividir, mas quando trata-se de um bem imóvel, fica muito mais difícil. Nesse caso, se não há um entendimento entre a família, o juiz pode pedir que o bem vá à leilão, e o valor arrecadado é dividido entre as partes.

> Esses empecilhos colocados

pelas famílias faz com que os processos sejam mais lentos?

Sem dúvida. Há casos de mais de 80 anos em aberto, em que a herança vai passando por várias gerações. Mas também temos situações que são resolvidas rapidamente.

> Existem casos em que a herança deixada é alvo de disputa por grandes áreas de terra e que outras pessoas contestam a propriedade do imóvel?

Temos muitas situações na Grande Vitória de superposição de plantas geográficas. Aí fica difícil

“A sucessão hereditária é um assunto muito delicado e problemático. Às vezes é difícil encontrar consenso entre as partes”

de chegar a um consenso e dividir a área. Um dos casos é um processo, ainda em aberto, de um padre com grandes áreas no município da Serra. Como ele não teve mulher e filhos, herdeiros colaterais (primos) tentam provar que têm direito aos bens dele. Mas o padre chegou a vender alguns terrenos e aí o processo não acaba nunca.

> Lembra-se de um caso curioso sobre herança?

Um dos mais diferentes que vi foi o caso de um pai que deixou para o filho um escravo com dente de ouro de herança.

> As brigas na Justiça acontecem só por bens de alto valor?

Há casos desde pequenos valores a heranças da ordem de milhões.



Falta de entendimento entre herdeiros

O grande número de processos que encontram-se em tramitação na Justiça relacionados a heranças é consequência da falta de entendimento entre as partes.

É o que afirmam advogados que atuam nessa área. Para os profissionais, esse é um dos motivos que fazem com que processos durem mais de 20 anos e portanto abarquem o sistema.

A advogada especializada em família e sucessões Ivone Vilanova explica que, por ser um assunto delicado, na maior parte dos casos há divergência entre herdeiros sobre o



IVONE VILANOVA: divergências

que deve ser feito com os bens.

"Principalmente no caso de imóveis, é difícil chegar a um consenso. Uns querem a venda, já outros dizem que não abrem mão de ficar com a casa que a mãe sempre morou, por exemplo", contou.

Segundo Ivone, esse impasse faz com que 65% dos processos relacionados a herança tenham problemas na Justiça.

O advogado Fabrício Siqueira destaca que, quanto mais tempo o processo se arrastar, mais difícil fica de ele ser resolvido: "Quando as partes começam a falecer e a he-

rança passa de uma geração para outra, a divergência tende a aumentar", argumenta.

Ivone conta que essa briga já fez, inclusive, com que as partes perdessem os seus bens e um dos irmãos fosse assassinado.

De acordo com ela, o pai deixou uma fazenda de café e de gado para os filhos, mas, como os herdeiros não se entendiam e se recusaram a pagar os impostos da fazenda, o Estado incorporou o bem e os filhos ficaram sem nada. "A vaidade e inveja é muito comum nessas situações. As pessoas ficam cegas."

ANÁLISE

Alexandre Dalla Bernardina, advogado e professor de Direito Civil da FDV

Herdeiros devem ter postura amigável

"Ao possibilitar a realização do Inventário e do Divórcio por Escritura Pública, a Lei nº 11.441/07 oferece um procedimento mais célere e menos dispendioso ao cidadão, reduzindo custos e tornando mais ágil a transferência de bens que integravam o acervo patrimonial da pessoa falecida ou do casal.

Neste contexto, corrobora-se a importância de uma composição amigável entre os cônjuges, herdeiros ou sucessores.

Aliás, ainda que não atendam plenamente aos anseios das partes, o Inventário e o Divórcio por Escritura Pública eliminam os irreparáveis prejuízos que a demora na definição da destinação dos bens perante o Judiciário pode acarretar.

É importante ressaltar, contudo, que a validade e a eficácia do Inventário e do Divórcio por Escritura Pública pressupõem a observância dos requisitos previstos na Lei 11.441/07 e na Resolução 35 do CNJ, o que evidencia a relevância das presenças do tabelião e do advogado no ato.

Aliás, irregularidades ou nulidades da Escritura Pública poderão ser arguidas no Judiciário.

A realização do divórcio e do inventário por Escritura Pública somente será uma solução mais eficaz e econômica de problemas tratados pelo Direito de Família e pelo Direito das Sucessões quando as partes se conscientizarem da necessidade de acomodar seus interesses em uma composição amigável formalizada com a devida orientação jurídica."

Economia

FEIRÃO DA CAIXA

Desconto para comprar imóvel hoje

Último dia do Feirão Caixa da Casa Própria em Vitória conta com facilidades e mordomias para quem decidir comprar imóvel

Beatriz Seixas

Para atrair os clientes durante a 7ª edição do Feirão Caixa da Casa Própria, que acontece hoje em Vitória, muitas construtoras estão oferecendo mordomias, brindes, facilidades de pagamento e diversos descontos para quem fechar negócio.

Uma das empresas que está apostando nesse tratamento diferenciado é a Proeng. Quem comprar uma unidade do empreendimento Costa Fortuna, na Praia de Itaparica, Vila Velha, vai ganhar cozinha, quarto e banheiro modulados pela Danúbio.

O imóvel custa a partir de R\$ 148 mil e tem área privativa que varia

de 41,43 metros quadrados a 61 metros quadrados.

O interessado em realizar o sonho da casa própria ou ainda quem pretende investir em um imóvel terá também condições de financiamento em até 360 meses (30 anos).

Há opções ainda de entrada zero. A PDG Goldfarb vai vender suas unidades com primeiro pagamento para 60 dias. Um desses empreendimentos é o Caminho do Mar, localizado em Jardim Limoeiro, na Serra.

Os apartamentos de dois quartos têm área privativa de 44 m² a 46 m² a partir de R\$ 113.700. Salão de festas, play baby, piscina e brinquedoteca estão entre os itens da área de lazer.

O diretor da Cobra Engenharia, Donaldo Fontes, disse que a construtora está com descontos de até R\$ 5 mil para as 30 primeiras pessoas que comprarem unidades do Vista do Atlântico, em Jacaraípe, Serra.

“Até o momento (ontem) ainda restam 16 unidades com o bônus. E estamos otimistas com as vendas.”



CONDOMÍNIO Vista de Laranjeiras, da Morar: bônus de até R\$ 10 mil e cliente ainda tem desconto na entrada

O valor da unidade sai a partir de R\$ 102 mil e mensais a partir de R\$ 49.

A Rossi, por sua vez, vai oferecer para os clientes durante o evento brindes personalizados, como mochilas, copos e porta-retrato.

Entre as ofertas da empresa está o lançamento Rossi Praças Sauípe, condomínio localizado próximo à Praia de Manguinhos, na Serra, com apartamentos de dois ou três quartos e casas duplex de três quartos.

Os imóveis da Morar vão estar com bônus de até R\$ 10 mil no Feirão Caixa. E para os consumidores que derem entrada, o desconto é de mais 5% sobre o valor pago.

A 7ª edição do Feirão Caixa da Casa Própria começou na última sexta-feira e acontece até hoje em Vitória, no estacionamento do Shopping Vitória. Também será realizada nos próximos dias 20, 21 e 22 no Parque da Prainha, em Vila Velha.

SERVIÇO

Feirão em Vitória

- LOCAL: estacionamento do Shopping Vitória.
- DATA: hoje.
- HORÁRIO: das 10 às 20 horas.
- ENTRADA gratuita.

FEIRÃO EM VILA VELHA

- LOCAL: Parque da Prainha de Vila Velha.
- DATA: nos dias 20, 21 e 22 deste mês.
- HORÁRIO: nos dias 20 e 21, das 10 às 21 horas, e dia 22, das 10 às 18 horas.
- ENTRADA gratuita.

DOCUMENTOS

- PARA QUEM QUER sair do feirão com imóvel próprio, basta levar documentos como: carteira de identidade (RG), CPF e comprovantes de renda (três últimos contracheques ou seis últimos extratos bancários, para o caso de renda informal) e de residência.

IMÓVEIS

- AO TODO são 18 mil imóveis, entre novos, usados e na planta. Desse total, 13 mil estão no programa Minha Casa, Minha Vida.

Fonte: Caixa Econômica Federal.

Venha descobrir como as mudanças radicais que estão transformando o mundo de vendas podem ajudar você a vender mais e superar a concorrência.

16 maio 2011 vagas Limitadas

SEMINÁRIO VENDA MAIS

Faça sua inscrição!

vendamais@feelin.com.br

ou (27) 3019-5219