

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 m<sup>2</sup> a 46 m<sup>2</sup> 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