

# Argentinos denunciam golpe imobiliário em Linhares

Um golpe imobiliário internacional, cujos prejuízos ainda não foram calculados e que lesou milhares de pessoas, mais de quinhentos das quais são citadas nominalmente, foi denunciado e está sendo apurado pela Justiça de Linhares, acusando a Imobiliária Rio Doce Empreendimentos Ltda, que estaria agindo com a conivência do prefeito Luis Cândido Durão.

O processo foi iniciado no dia 21 de agosto último, mas vinha sendo mantido em sigilo, com a denúncia feita pelo advogado Luis Antônio Rasseli, em nome de três argentinos, Ventura Cid Lujan, Cesar Carlos Binda e Ramon Ferreira. Segundo a denúncia, a imobiliária vendeu um loteamento inexistente, o Pontal do Ipiranga, que teve compradores em vários países, entre eles, Argentina, Peru, Bolívia, Paraguai, Chile e Uruguai.

## AÇÃO

O processo, que já tem três volumes, com 365 páginas, teve início com a ação de indenização movida pelos três argentinos, no valor de Cr\$ 40,8 milhões, contra a Imobiliária Rio Doce, e que por ser sumariíssimo, tem um prazo de 90 dias para ser concluído.

O advogado Luis Antônio Rasseli, ao fazer a petição em nome dos três argentinos, informou que em princípios de 1980 eles foram procurados pela empresa Rio Doce, em Córdoba, na Argentina, para firmarem um contrato para a venda de mil lotes do Pontal do Ipiranga, situado às margens do Oceano Atlântico, em Linhares. E para convencer os argentinos a assinarem o contrato, a empresa se apresentava abonada pela Prefeitura de Linhares, e diante da documentação apresentada os argentinos aceitaram fazer a venda dos lotes também em outros países da América do Sul, sendo fixado o preço de Cr\$ 200 mil para cada lote que eles pagariam à imobiliária, podendo eles vender ao preço que quisessem.

No ato da assinatura do contrato os argentinos receberiam gratuitamente quatro lotes para que pudessem prover os gastos com publicidade e com a

para lá foi o sócio majoritário da Rio Doce, Marcos Nunes Andrade, residente no edifício Monsarás, apartamento 1.002, no centro de Linhares.

Segundo a petição apresentada pelo advogado Luis Antônio Rasseli, a viagem de Marcos Nunes Andrade à Argentina foi feita imediatamente após o desejo dos três argentinos de visitarem Linhares, "não deixando sequer que eles tivessem tempo para decidir o contrário". Assim, a imobiliária imaginava "diminuir à porcentagem zero as possibilidades de que se visse descoberto o golpe tramado".

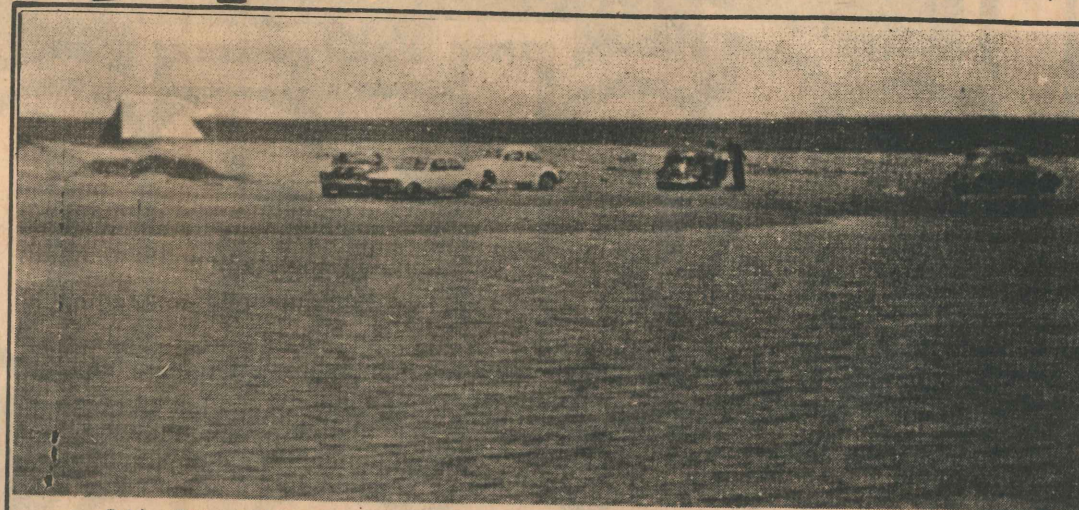
Chegando em Córdoba, Marcos Nunes Andrade alegou imediatamente grande urgência em retornar ao Brasil e nomeou, por documento público lavrado em cartório "um procurador com poderes simplesmente enunciativos e não limitativos" para firmar com os argentinos contratos de comercialização dos lotes.

"Na época, segundo a petição na Justiça, sua pressa em se ausentar do território argentino parecia plenamente justificável, pois o tal dr. Marcos Nunes Andrade se dizia homem de grandes tarefas, cujas múltiplas atividades e responsabilidades não lhe permitiam grandes ausências. Sua simpatia pessoal, aliada às expressivas declarações de grande amor à Medicina, logo conquistaram a todos e, assim, o mesmo pode urdir a trama arquitetada por sua empresa e a Prefeitura Municipal".

Outro motivo que o deve ter apressado, diz ainda o advogado em sua petição, foi o fato de haver notado também que os investimentos e o tempo despendidos pelos argentinos até então já eram vultosos e grande era o entusiasmo com que estavam levando os contatos "e isso poderia acarretar-lhe alguns dissabores, se descobertos então, enquanto lá estivesse, os malévolos intentos". Para comprovar a viagem de Marcos Nunes Andrade à Argentina, entre as fotografias juntadas ao processo está uma de sua chegada a Córdoba.

## LOTEAMENTO

O Pontal do Ipiranga, segundo a



6º) São três belezas naturais, o mar, o rio e uma lagoa imensa bem junto à espera de sua família.

**A publicidade que a Imobiliária Rio Doce fez para a venda dos lotes está servindo de base para denunciar a atitude considerada fraudulenta na aplicação do golpe contra os compradores. Os folhetos de propaganda apresentavam serviços e benefícios que existem apenas no papel, pois no local só há um matagal.**



1º) No "Pontal do Ipiranga" as obras de urbanização estão em ritmo acelerado água, luz, aterro, meio-fio etc., realizados pela Tertran (Terraplanagens e Construções Ltda - Av. Amazonas 135 - 5º andar - BH).



9º) Préviamente planejada, com imensos parques de esporte aberto ao público, ruas de lazer, pontos turísticos de passeio, centros comerciais, centros de diversões e muita área verde a sua espera.

**Advogado também é vítima e denuncia Luis Durão**

gastos com publicidade e campanha de lançamento do empreendimento. Ficou também estabelecido que eles receberiam mais quatro lotes, em cada 100 que vendessem, o que significava que teriam 44 lotes gratuitos ao venderem os mil que aceitaram.

Uma cláusula do contrato estabelecia que a imobiliária, em caso de inadimplência de sua parte, indenizaria os mesmos com a importância de Cr\$ 32 mil para cada lote, o que resultaria em uma indenização de Cr\$ 32 milhões, pelos mil lotes que se propuseram a vender.

## FARSA

Depois de terem investido grandes quantias em publicidade e de terem mantido contatos com centenas de pessoas e grupos interessados no empreendimento, os três argentinos descobriram que o Pontal do Ipiranga, "apesar de oficialmente garantido, abonado e divulgado pela Prefeitura de Linhares, se constituía numa farsa, não passando de um loteamento fantasma acoitado pelo Poder Executivo Municipal".

Foi por isso que, tendo comprovado o envolvimento da Municipalidade, resolveram entrar com a ação de indenização dos Cr\$ 32 milhões, mais gastos com publicidade para a venda dos lotes. Ao mesmo tempo, foi requerida a notificação ao presidente da República, João Figueiredo, aos governadores do Espírito Santo e de Minas Gerais, e aos embaixadores dos países aos quais estavam fazendo a comercialização.

Na petição propriamente dita, o advogado Luis Rasseli mostra que para dar maior força à publicidade do loteamento a imobiliária se aproveitou até da discussão ocorrida sobre a possível transferência da capital capixaba para Linhares.

Ele cita ainda inúmeras publicações na imprensa de Vitória e até no "Jornal de Brasília", em anúncio de página inteira, a empresa diz que Linhares viria a ser a futura capital do Estado, mostrando as vantagens que teria em os compradores do Pontal do Ipiranga.

## VIAGEM

O Pontal do Ipiranga, segundo a publicidade da Imobiliária, fica a 36 quilômetros de Linhares, e tem 4.952 lotes. Sua planta foi aprovada pela Prefeitura Municipal de Linhares, pelo decreto-lei nº 1.753, em primeiro de junho de 1977 e por lei municipal nº 753, de 21 de junho do mesmo ano. Sua planta foi também aprovada pela Câmara Municipal, mas, segundo certidão do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Linhares, não houve registro de loteamento.

Entre os folhetos utilizados para a publicidade do empreendimento, um deles mostra máquinas trabalhando com a legenda "no Pontal do Ipiranga, as obras de urbanização estão em ritmo acelerado. Água, luz, aterro meio-fio, etc. realizados pela Tertan". Mas no local não existe nada.

Numa outra fotografia, o folheto diz "são três belezas naturais, o mar, o rio e uma lagoa imensa bem junto, à espera de sua família". No local também não existe nenhuma lagoa. Outras afirmativas da publicidade do empreendimento são de que ele era "previamente planejado, com imensos parques de esportes abertos ao público, ruas de lazer, pontos turísticos de passeio, centros comerciais, centros de diversão e muita área verde à sua espera". A única afirmativa correta, talvez, seja a das áreas verdes, pois no local só existe mato.

## ENVOLVIMENTO

Além da aprovação pela Prefeitura Municipal do loteamento sem que o mesmo seja registrado no Cartório de Registro de Imóveis, o advogado Luis Antônio Rasseli junta outros documentos para comprovar o envolvimento do prefeito Luis Cândido Durão. Entre eles está um ofício enviado pelo prefeito aos diretores da imobiliária, no dia 18 de janeiro do ano passado, comunicando que "havia iniciado uma série de providências visando o crescimento turístico do município, e dentro do programa se incluía o Pontal do Ipiranga, praia que reputava como o maior futuro turístico do Estado".

No mesmo ofício Luis Durão dizia que "para tanto havia iniciado a reforma de todo o leito da via de acesso, com alargamento, visando a futura pavimentação junto à Estrada".

Luis Carlos Rasseli, que foi o autor da ação de indenização promovida pelos argentinos Ventura Cid Lujan, Cezar Carlos Binda e Ramon Ferreyra, contra a Prefeitura Municipal de Linhares e a imobiliária Rio Doce, é também um dos lesados pelo golpe. Em extensa documentação enviada a A GAZETA, ele relata as medidas que já tomou para não ter os prejuízos que a empresa vem dando aos que adquiriram lotes no Pontal do Ipiranga. Ele é advogado inscrito na OAB de Minas Gerais, residente à rua Tavares Bastos, 311, em Belo Horizonte, e domiciliado na rodovia Carlos Lindenberg, 6.907, em Cobilândia, Vila Velha.

Num documento datado de 28 de outubro passado, Rasseli envia correspondência a várias centenas de outros compradores de lotes, dizendo que ele também adquiriu 268 unidades, com base nas excelentes evidências apresentadas, vendidas "como documentalente regular e de futuro promissor, com a garantia concernente às obras de infra-estrutura e urbanização já incluída no preço contratado".

Entre as obras que a imobiliária estava obrigada a executar ele cita o desmatamento, terraplanagem, abertura e nivelamento de logradouros, marcação de quadras e lotes, colocação de meios-fios em todas as ruas, colocação de sistemas de esgoto, implantação de energia elétrica, instalação de água e construção de um reservatório, mas, com o decorrer do tempo descobriu que "tudo não passava de um golpe muito bem tramado pela Rio Doce com o apoio integral e inusitado da Prefeitura de Linhares".

Rasseli diz que ao saber de que não existia nada do que a imobiliária prometeu, passou a buscar o caminho da Justiça, juntamente com outra pessoa lesada, Waldecyr Carlos Bringhenti, que havia adquirido 139 lotes. Entre as medidas que ele tomou estão uma notificação nº 9.193, na Vara Cível da Comarca de Linhares; notificação nº 104/81, na 2ª Vara Cível e Comercial de Vitória; interpelação nº 104/3/81 na 4ª Vara Cível e Comercial de Vitória, notificação nº 9.171 na Vara Cível da Comarca de

Em outro documento, datado de segunda-feira passada, Rasseli diz que o loteamento Pontal do Ipiranga se constitui no "maior escândalo imobiliário de toda a história da América Latina". As pessoas lesadas foram hoje, diz ele, "um contingente de mais de mil pessoas, espalhadas por todo o Brasil e pelo exterior, tudo porque jamais pensamos que o Poder Público Constituído, neste caso específico a Prefeitura Municipal de Linhares, fosse capaz de aplicar golpes de tal natureza".

"A boa fé é que fez tantos tornarem-se espoliados, acentua, pois nada mais somos até agora, do que simples detentores de um pedaço de terra nua e abandonada em nome da Rio Doce Empreendimentos Gerais Ltda. e que um dia nos foi oferecido como o rincão de maior futuro turístico do Estado".

Não há registro algum de qualquer loteamento Pontal do Ipiranga, prossegue o advogado. Não existe nenhum lote urbanizado, e nem com infra-estrutura alguma implantada na região, onde o mesmo se situa. Enfim, não existe nada do que foi oferecido e vendido para todos nós, infelizes proprietários no Pontal do Ipiranga".

Procurando atestar "o comprometimento entre a Prefeitura de Linhares e a imobiliária Rio Doce", Rasseli cita diversas publicações feitas em jornais como A GAZETA, "A Tribuna" e "Jornal do Brasil", classificando-as de "claramente comprometedoras". Matéria paga de meia página publicada em A GAZETA no dia 30 de janeiro passado, afirma que o prefeito de Linhares, Luis Durão estava expandindo as opções de turismo "e o maior empreendimento é a infra-estrutura que está concluindo na praia do Pontal de Ipiranga, uma das partes mais bonitas do litoral do Estado".

O advogado cita ainda outra matéria paga, de meia página, publicada no dia 15 de março, cujo título diz que o "Pontal do Ipiranga atrai turistas em Linhares e Durão vai incentivar a construção de bairro na praia". O advogado então comenta: "É preciso dizer mais"?.

Afirmando que "Linhares é caso de intervenção federal" o advogado

"Além disso, é preciso que todos os meios de comunicação divulguem amplamente os termos da lei 6.766/79, a nova lei de loteamentos urbanos, para que todos os adquirentes de lotes em loteamentos novos saibam dos direitos amplamente protegidos pela lei, direitos esses que não podem ser subestimados e nem ignorados, especialmente por certos loteadores inescrupulosos, os quais esperam sempre contar com o fator de desunião entre os infelizes, mas já não legalmente desprotegidos, proprietários em loteamentos irregulares e não implantados como compromissados", afirma ainda o advogado.

Ele prossegue dizendo que apesar de saber que boa parte de todos os loteamentos situados na faixa litorânea entre o sul da Bahia e o norte do Rio de Janeiro, passando por todo o litoral do Espírito Santo estejam em situação irregular, "nenhum se acha em posição tão alarmante e constangedora como o Pontal do Ipiranga, empreendimento que levou tantos a caírem neste golpe, efetivado sob total e integral apoio da Prefeitura Municipal de Linhares".

## COMPRA DORES

Rasseli enviou também para A GAZETA uma relação de 516 pessoas de diversos estados do Brasil, que compraram unidades no loteamento Pontal do Ipiranga, entre elas o campeão mundial de automobilismo Nelson Piquet. A relação apresenta a grande maioria dos compradores com endereços de Minas Gerais.

Somente em Belo Horizonte, Rasseli encontrou 203 compradores lesados pela imobiliária Rio Doce. As outras cidades mineiras que possuem compradores de lotes, citadas pelo advogado, são Ouro Preto, com nove compradores, Leopoldina, com 42; Itabirito, com quatro; Sete Lagoas, com 13; Vespasiano, com 86; Santo Antônio do Monte, com dois compradores; Pains, com dois compradores; Curvelo, com quatro; Oliveira, com 10; Santana do Pirapama, com cinco; Pedro Leopoldo, com 42; Lagoa Santa, com 10; Campos Altos, com três; Timóteo, com três; Caeté, com três; Divinópolis, com dois compradores; Teófilo Otoni, com três; Palma,

mesmo tempo, foi requerida a notificação ao presidente da República, João Figueiredo, aos governadores do Espírito Santo e de Minas Gerais, e aos embaixadores dos países aos quais estavam fazendo a comercialização.

Na petição propriamente dita, o advogado Luis Rasseli mostra que para dar maior força à publicidade do loteamento a imobiliária se aproveitou até da discussão ocorrida sobre a possível transferência da capital capixaba para Linhares.

Ele cita ainda inúmeras publicações na imprensa de Vitória e até no "Jornal de Brasília", em anúncio de página inteira, a empresa diz que Linhares viria a ser a futura capital do Estado, mostrando as vantagens que teriam os compradores do Pontal do Ipiranga.

## VIAGEM

Procurando ter certeza de que o empreendimento era garantido, antes de firmar os contratos, os argentinos consultaram a imobiliária sobre a possibilidade de eles fazerem uma viagem até Linhares para constatarem como estava o loteamento. Com evasivas, os proprietários da imobiliária responderam que tal viagem não se fazia necessária, já que a segurança oferecida e o abono dado pela Prefeitura ao empreendimento era total, e o deslocamento deles até Linhares era desnecessário e antiprodutivo.

Ao mesmo tempo, afirmando que pretendiam fazer uma distinção toda especial aos argentinos, os responsáveis pela imobiliária garantiram que um dos seus sócios iria pessoalmente até Córdoba, em poderes de assinar compromissos e solucionar qualquer problema. De fato,

## ENVOLVIMENTO

Além da aprovação pela Prefeitura Municipal do loteamento sem que o mesmo seja registrado no Cartório de Registro de Imóveis, o advogado Luis Antônio Rasseli junta outros documentos para comprovar o envolvimento do prefeito Luis Cândido Durão. Entre eles está um ofício enviado pelo prefeito aos diretores da imobiliária, no dia 18 de janeiro do ano passado, comunicando que "havia iniciado uma série de providências visando o crescimento turístico do município, e dentro do programa se incluía o Pontal do Ipiranga, praia que reputava como o maior futuro turístico do Estado".

No mesmo ofício Luis Durão dizia que "para tanto havia iniciado a reforma de todo o leito da via de acesso, com alargamento, visando a futura pavimentação junto à Emcatu". E concluía: "Pedindo pois a Vossa Senhoria ampliar a divulgação, bem como a comercialização do empreendimento, ato este que terá todo nosso apoio em tudo, o que nos for possível".

Além disso, o advogado apresenta uma fotocópia de documento expedido pela Prefeitura de Linhares, no dia 10 de março deste ano, dando conta de que a Imobiliária Rio Doce pagou Cr\$ 3.834.646,30 como Imposto Territorial, referentes à dívida ativa dos anos de 1977, 1978, 1979 e 1980. Com a guia desse recolhimento, a imobiliária está visitando os compradores de lotes, cobrando-lhes a soma equivalente a cada um. O advogado põe em dúvida o recolhimento desse imposto aos cofres municipais, dizendo que estaria "diante de mais um extraordinário conto do vigário".

ruas, colocação de sistemas de esgoto, implantação de energia elétrica, instalação de água e construção de um reservatório, mas, com o decorrer do tempo descobriu que "tudo não passava de um golpe muito bem tramado pela Rio Doce com o apoio integral e inusitado da Prefeitura de Linhares".

Rasseli diz que ao saber de que não existia nada do que a imobiliária prometeu, passou a buscar o caminho da Justiça, juntamente com outra pessoa lesada, Waldecyr Carlos Bringhenti, que havia adquirido 139 lotes. Entre as medidas que ele tomou estão uma notificação nº 9.193, na Vara Cível da Comarca de Linhares; notificação nº 104/81, na 2ª Vara Cível e Comercial de Vitória; interpelação nº 104/3/81 na 4ª Vara Cível e Comercial de Vitória, notificação nº 9.171 na Vara Cível da Comarca de Linhares, e aditamento à interpelação 179/4/81 na 4ª Vara Cível e Comercial de Vitória, todas elas solicitando que fossem sanadas as irregularidades.

Tendo em vista que todas essas medidas não surtiram nenhum efeito, ele entrou com uma ação ordinária de obrigação de fazer, com perdas e danos, ajuizada no dia 18 de setembro deste ano, exigindo a regularização de todo o loteamento, respeitando a planta original.

Ele se colocava também à disposição de qualquer comprador que desejasse participar da ação proposta, sem precisar pagar nenhum honorário advocatício, aconselhando-os também a procurar algum advogado de sua confiança para tomar as mesmas medidas que ele tomou.

Rasseli cita diversas publicações feitas em jornais como A GAZETA, "A Tribuna" e "Jornal do Brasil", classificando-as de "claramente comprometedoras". Matéria paga de meia página publicada em A GAZETA no dia 30 de janeiro passado, afirma que o prefeito de Linhares, Luis Durão estava expandindo as opções de turismo "e o maior empreendimento é a infra-estrutura que está concluindo na praia do Pontal de Ipiranga, uma das partes mais bonitas do litoral do Estado".

O advogado cita ainda outra matéria paga, de meia página, publicada no dia 15 de março, cujo título diz que o "Pontal do Ipiranga atrai turistas em Linhares e Durão vai incentivar a construção de bairro na praia". O advogado então comenta: "É preciso dizer mais"?.

Afirmando que "Linhares é caso de intervenção federal", o advogado acentua que "o mais incrível de tudo é que, estarecedoramente, se conclui que agora já está ficando comum a aplicação de golpes por parte de organismos oficiais, neste caso específico a Prefeitura de Linhares. E quando usamos a expressão Organismos Oficiais no plural, não estamos exagerando, afinal, a Câmara de Vereadores de Linhares tem muito a ver com esta história toda do loteamento Pontal do Ipiranga".

Depois de lembrar que uma unidade no loteamento Pontal de Ipiranga está valendo aproximadamente Cr\$ 350 mil, segundo declaração da própria empresa vendedora, o advogado diz que não se pode perder assim um patrimônio destes, aconselhando aos compradores a tomarem medidas para resguardar seus direitos, com urgência.

Pontal do Ipiranga, entre elas o campeão mundial de automobilismo Nelson Piquet. A relação apresenta a grande maioria dos compradores com endereços de Minas Gerais.

Somente em Belo Horizonte, Rasseli encontrou 203 compradores lesados pela imobiliária Rio Doce. As outras cidades mineiras que possuem compradores de lotes, citadas pelo advogado, são Ouro Preto, com nove compradores, Leopoldina, com 42; Itabirito, com quatro; Sete Lagoas, com 13; Vespasiano, com 86; Santo Antônio do Monte, com dois compradores; Pains, com dois compradores; Curvelo, com quatro; Oliveira, com 10; Santana do Pirapama, com cinco; Pedro Leopoldo, com 42; Lagoa Santa, com 10; Campos Altos, com três; Timóteo, com três; Caeté, com três; Divinópolis, com dois compradores; Teófilo Otoni, com três; Palma, com seis; Rugenópolis, com três; Argirita, com quatro e Cataguazes, com 17 compradores lesados.

Além disso ela apresenta ainda de Visconde do Rio Branco, Governador Valadares, João Monlevade, Paraopeba, Ipatinga, Itaúna, Nanuque, Ubá, Piraúba, Guarani, Rio Novo e Santa Luzia.

Do Estado de São Paulo, Rasseli apresenta o endereço de apenas três compradores, afirmando existirem comentários de que muitos outros existem, especialmente na capital, o mesmo ocorrendo no Rio de Janeiro onde as vendas continuam sendo feitas, e ele cita sete compradores.

Ele dá ainda o endereço de três compradores baianos, um maranhense, um amazonense e seis capixabas, além de Nelson Piquet, cujo endereço ele coloca como Brasília.