

# EM GUARAPARI ATÉ GENTE MORTA NEGOCIA TERRA

Imóvel está em área do Parque Estadual Paulo César Vinha

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

Documentos de seis pessoas mortas foram utilizados em uma negociação milionária em Guarapari. Foram vendidos quase 900 mil m<sup>2</sup> de um imóvel localizado às margens da Rodovia do Sol. Parte dele seria ocupada pelo Parque Estadual Paulo César Vinha, segundo os herdeiros que não autorizaram e nada receberam pela venda da terra, totalizando quase R\$ 12 milhões.

Levantamentos nos processos realizados por A GAZETA mostram que o antigo advogado dos herdeiros, Eduardo Neves Moll, é apontado como o responsável pela venda clandestina. Revelam, ainda, que os documentos (escrituras) foram produzidos em três cartórios: Cartório do Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Duas Barras, em Iconha; Cartório do 3º Ofício de Notas, de Vila Velha; e Cartório do 2º Ofício de

Notas, de Vila Velha.

O caso foi denunciado à Corregedoria do Tribunal de Justiça do Estado (TJES) e ao Juízo da Vara dos Feitos da Fazenda Pública Estadual e Municipal de Registros Públicos e Meio Ambiente de Guarapari. Uma decisão judicial bloqueou a matrícula do imóvel para que as escrituras não fossem averbadas (registradas).

**ALÉM**

Doze escrituras foram feitas entre 2012 e 2013. Os documentos foram produzidos a partir de duas procurações particulares concedidas pelos herdeiros em 1989 e 1994 ao antigo advogado.

O problema é que dos dez herdeiros, seis já estavam mortos – alguns há mais de uma década – quando foram feitos os documentos de venda das terras.

Uma situação que revolta Paulo Barcelos, filho de um dos proprietários



FOTOS: MARCELO PREST

Na Grande Vitória está enterrada uma das herdeiras cujos documentos foram utilizados na venda das terras

da terra. “Vendeu as áreas sem prestar qualquer tipo de esclarecimento ou pagamento, com documen-

tos de pessoas falecidas há 12 anos”, desabafa.

As procurações foram passadas ao advogado pa-

ra que ele cuidasse da regularização da propriedade, que totaliza 4,691 milhões de m<sup>2</sup>. O processo

tramitou na Vara dos Feitos da Fazenda Pública Estadual e Municipal de Registros Públicos e Meio

Documentos de pessoas mortas foram utilizados em uma negociação milionária em Guarapari

TAMANHO DA PROPRIEDADE

**4.691.439,05 m<sup>2</sup>**

ÁREA  
GRILADA



**874.000 m<sup>2</sup>**

CUSTO



**R\$ 12 milhões**

**10**

**Herdeiros são proprietários**

de parte de uma antiga fazenda localizada em Guarapari. Seis deles já estavam mortos quando a negociação foi feita.

**do além**

A terra foi vendida entre 2012 e 2013.

Os herdeiros morreram entre 1988 e 2010.



**Surpresa**

Uma denúncia anônima revelou aos herdeiros que suas terras estavam sendo vendidas. A eles nada foi pago.



**Procuração**

Duas procurações particulares, assinadas pelos herdeiros para legalização das terras, foram utilizadas na venda dos imóveis. Elas não tinham valor porque parte do grupo morreu.

“Não somos invasores. Não podem pegar a terra e vender sem falar nada”

**DJALMA PEREIRA DO NASCIMENTO**  
Aposentado do Exército



“Somos proprietários. Temos a documentação, tudo certinho”

**ELMO BARCELOS**  
Funcionário público aposentado



## O QUE DIZ A LEI

### Código de Normas da Corregedoria do Tribunal de Justiça

#### ▼ Artigo 653

“É vedado o uso de instrumento particular de mandato ou substabelecimento para

lavatura de atos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, salvo se outorgados em favor de entidades bancárias, quando intervierem como anuentes ou credores hipotecários.”

### Código Civil

#### ▼ Artigo 657

“A outorga do mandato está sujeita à forma exigida por lei para o ato a ser praticado. Não se admite mandato verbal quando o ato deva ser celebrado por escrito.”

Ambiente de Guarapari.

Após a regularização da terra, nos últimos dois anos começaram a ocorrer vendas de parcelas da propriedade. A última delas foi feita no final do ano passado. Uma dessas escrituras – considerada nula – chegou a ser utilizada como caução em um outro processo que tramita na Justiça. Outras duas conseguiram ser registradas na matrícula do imóvel antes que fosse feito o bloqueio judicial.

### ATOS NULOS

O problema, nesse caso, explica o juiz Marcelo Mattar – autor da decisão que bloqueou a matrícula do imóvel –, é que as duas procurações particulares já não tinham valor.

Esse tipo de documento representa uma transferência de direitos, quando uma terceira pessoa é autorizada a representar alguém. “Como regra geral, a procuração cessa quando a pessoa deixa de existir, quando morre”, explica o juiz Mattar.

Mas os problemas não terminam aí. O tipo de pro-

curação utilizada na negociação também é irregular. Os herdeiros concederam ao advogado uma procuração particular. Mas o Código Civil e o Código de Normas da Corregedoria do Tribunal de Justiça estabelecem que uma escritura pública de compra e venda só pode ser feita com uma procuração também pública, ao contrário das que foram utilizadas.

Apesar da proibição, as escrituras foram feitas com base nas duas procurações particulares. Em função disso, os novos advogados dos herdeiros denunciaram os cartórios à Corregedoria do Tribunal de Justiça, e também ao Juízo de Registros Públicos de Guarapari.

Em função desses problemas, o ato de venda destas áreas é considerado nulo, explica o juiz Mattar. Quem comprou as terras e não conseguiu registrar sua escritura terá que recorrer à Justiça, já que a matrícula do imóvel continua bloqueada. “Cada caso será avaliado individualmente”, destaca o juiz.

**Na edição de amanhã você confere a situação dos cartórios e as medidas adotadas pelo Tribunal de Justiça.**

[gazetaonline.com.br](http://gazetaonline.com.br)

Confira vídeos sobre a grilagem urbana em uma propriedade de Guarapari.



CONTINUA pág. 12

## Grilagem das terras foi denunciada em ligação anônima

▄ No início do ano, um dos proprietários da terra vendida clandestinamente em Guarapari, Djalma Pereira do Nascimento, de 80 anos, foi surpreendido com um telefonema anônimo: “Estão vendendo suas terras. Dê uma olhada”, relata ele.

Depois de conversar com a família, incluindo o primo Elmo Barcelos – outro herdeiro –, decidiu contratar um novo advogado. Foi quando a família descobriu que já haviam sido feitas 12 escrituras.

Além dos dois, estão vivas a esposa de Elmo, Clara Moschen, e a viúva de Antonio Ferreira, Josepha. “Mi-

nha esposa não gosta nem de falar neste assunto. Fica muito preocupada”, conta seu Elmo, que já foi policial, comissário de menores, jurado e juiz de paz. “Meu pai sempre me ensinou a andar em linha reta. Não gosto de nada errado”, diz, do alto de seus 80 anos.

### DESRESPEITO

Seu Djalma, um aposentado do Exército, revolta-se com o fato de terem usado o nome de sua esposa, Neuza. “Um desrespeito. Ela está morta há 13 anos”, desabafa.

A família dos herdeiros garante já ter pago com a vida pela disputa por terras.

“Quatro morreram emboscados”, conta Paulo, filho de seu Elmo. Todos vivem com simplicidade. Seu Elmo e seu Djalma residem em bairros de Vila Velha. “Não temos luxo”, dizem.

Além das terras em Guarapari, que garantem ter documentos de posse datados de 1826, afirmam serem herdeiros de uma longa faixa de terra em Vila Velha. Área hoje ocupada por grandes empreendimentos. “Há mais de 40 anos lutamos para reaver o que nos pertence. Já ando até cansado de ver que os nossos direitos não são respeitados pela Justiça”, destaca Elton Barcelos.



Djalma e Elmo: “Nossos parentes e nossos direitos foram desrespeitados”

# ilegalidades

Quem comprou as áreas está impedido de obter a posse

**A procuração utilizada na negociação era particular. Segundo a legislação, para a venda de imóveis é preciso uma procuração pública, feita em um cartório**

**A venda também foi irregular porque seis herdeiros já estavam mortos, o que torna inválida a procuração**

**Os cartórios não poderiam ter aceito uma procuração particular para a confecção de uma escritura de compra e venda de imóveis**

12

### escrituras

de compra e venda foram feitas



### Cartórios

Dois em Vila Velha e um em Iconha.



### Bloqueio

Por decisão judicial, as escrituras irregulares não podem ser registradas.



### Prejuízo

Quem comprou as áreas não pode ter a posse de fato das propriedades. Vai ter que acionar a Justiça para reaver seu dinheiro.



## TERRAS EM GUARAPARI

# “Metade das terras é minha”, diz advogado

## Propriedade seria o pagamento por trabalho e gastos para regularizar a área

« O advogado Eduardo Neves Moll diz que vendeu parte da propriedade de um grupo de herdeiros, em Guarapari, porque ela lhe pertencia. “Metade das terras é minha”, diz.

Parcelas do imóvel foram negociadas com o uso de duas procurações particulares, após a morte de seis dos proprietários.

Moll explica que há mais de 20 anos firmou um contrato com os herdeiros – entre eles Djalma Pereira do Nascimento e Elmo Barcelos – para regularizar a terra. “Como não tinham re-

curso, assumi o pagamento das despesas”, relata.

## PAGAMENTO

Em troca, acrescenta, foi cedida a metade da propriedade em pagamentos aos seus honorários. “Eles não pagaram nada pela legalização das terras. Gastei muito dinheiro”, diz.

Aos cartórios Moll garan-

te ter apresentado toda a documentação necessária para a realização das escrituras informando, inclusive, que as procurações estavam anexadas a um processo que tramitava na Justiça. “Tinha procuração de todos eles há mais de 20 anos”, afirma.

Só há alguns meses, quando foi informar a seus clientes que as terras ti-

nham sido regularizadas e que ele venderia a parte dele, é que soube da morte de um herdeiro. “Mas tudo já foi desfeito”, disse.

Ele se referia à sua ida ao Cartório do 3º Ofício de Vila Velha, no último dia 1º, para revogar uma, de um total de 12 escrituras que foram feitas. O documento chegou a ser apresentado em

um outro processo na Justiça, como caução. Só não foi utilizado para saque do depósito bloqueado porque as partes envolvidas optaram por um acordo.

O advogado finalizou a entrevista informando ser portador de uma doença grave e não estar em condições de dar maiores detalhes sobre o assunto.

MARCELO PREST



Terras do Parque Paulo César Vinha: alvo de grilagem

## Governo: parque foi blindado

### Segundo procurador do Estado, a área do Parque Estadual Paulo César Vinha já foi demarcada

« A valorização imobiliária em Guarapari, no entorno do Parque Estadual Paulo César Vinha, tem estimulado a grilagem de terras na região. De acordo com César Eduardo de Siqueira, procurador do Estado, são frequentes os casos de venda irregular e sobreposição de terras (quando uma propriedade está registrada no mesmo local de outro imó-

vel), na região.

A área do parque é de 1,5 milhão de m<sup>2</sup>, mas já foram apresentadas ao Estado escrituras para serem indenizadas pela desapropriação que totalizam quase 5 milhões de m<sup>2</sup>. “O parque teria que ter quatro andares para absorver estes documentos”, destaca Siqueira.

Ele relata que um levantamento realizado pelo Instituto Estadual de Meio Ambiente (Iema), concluído em 2012, conseguiu demarcar a área ocupada pelo parque. E mais, identi-

cou seus proprietários a partir da origem de três glebas: a primeira refere-se a terras de Manoel Rodrigues Pinheiro, que as obteve por usucapião de 1978.

## GRILAGEM

Outra faixa é formada por áreas da antiga Imobiliária Garantia/Conterra. A última gleba é o loteamento da Emesa/Comdusa, que adquiriu terras dos sucessores de Feliciano Correa Pinto.

É justamente esse pedaço que vem sendo alvo de grilagem. “As pessoas vendem

uma área e apontam para os antigos lotes da Emesa – loteamento Praia Sol – como se a terra que estão comercializando fosse naquele local”, diz Siqueira.

Em nenhuma das três glebas identificadas pelo lema estão incluídas as terras dos herdeiros que tiveram sua propriedade clandestinamente vendida, garante o procurador. “A propriedade deles pode até pertencer à antiga Fazenda Palmeiras, mas não no trecho ocupado pelo parque”, destaca.

Siqueira explica que quase 90% da área do parque tiveram origem nessa fazenda, partilhada entre 11 herdeiros. “Mas o trecho que abriga parte do parque pertence a outras pessoas”, assinala.

O advogado dos herdeiros, Fabiano Pereira, discorda. “Temos plantas da região e toda a documentação de propriedade, e vamos recorrer à Justiça”, disse, acrescentando que já existe um processo administrativo pleiteando a indenização tramitando no Iema.

“No passado, houve dúvidas sobre quais eram os donos das terras do parque. Isso acabou após o estudo feito pelo Iema”

— César Siqueira  
Procurador do Estado

Cerca de 90%

do parque estão em terras da antiga Fazenda Palmeiras, que pertencia a família dos herdeiros lesados pelas escrituras irregulares.

### Desapropriação

A partir de estudo do lema, o governo vai desapropriar os verdadeiros proprietários da terra.



INFOGRÁFICO: EDSON DE MELO | FONTE: JUSTIÇA, IEMA, CARTÓRIOS, ENTREVISTADOS

### Preservação

A terra negociada, segundo os herdeiros, faz parte do Parque Estadual Paulo César Vinha. O governo nega.

### Parque

15 milhões de metros quadrados.



### Andares

Segundo o governo, a grilagem na região é tão grande que o parque teria que ter quatro andares para absorver todas as escrituras.



### Posse

Levantamento feito pelo lema identificou, em 2012, quem eram os antigos proprietários da terra ocupada pelo parque.