



## ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

### COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO – CPI - PARA INVESTIGAR AS DENÚNCIAS DE OCUPAÇÃO DE TERRAS E LAVAGEM DE DINHEIRO, ATRAVÉS DE AÇÕES DIVERSAS, INCLUSIVE COMPRA FICTÍCIA DE IMÓVEIS, COM MANIPULAÇÕES RELATIVAS A REGISTRO DE IMÓVEIS E SONEGAÇÃO DE IMPOSTOS E EMOLUMENTOS.

(RESOLUÇÃO Nº 1401/2006)

#### ATA DA 1ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Aos oito dias do mês de novembro de dois mil e seis, às onze horas, na sala trezentos e dezesseis do Palácio Tiradentes, sede do Poder Legislativo, reuniu-se a Comissão Parlamentar de Inquérito em epígrafe, instituída pela Resolução nº 1401/2006, sob a Presidência do Senhor Deputado **PAULO RAMOS** e com a presença dos Senhores Deputados **CAETANO AMADO** – Vice-Presidente e **SAMUEL MALAFAIA**, membro efetivo da Comissão. Havendo número regimental, o Senhor Presidente abriu os trabalhos solicitando a compreensão dos presentes por haver se atrasado, em virtude de estar participando de uma solenidade na Polícia Militar. Após fez uma pequena explanação sobre os motivos que o levaram a solicitar a abertura dessa Comissão Parlamentar de Inquérito, comentando que foi aprovado pela ALERJ um Projeto de Lei que tombava a APA-Marapendi e, surpreendentemente, tomou conhecimento que um escritório de advocacia representando uma empresa com sede no Panamá entrou com mandado de segurança tendo sido concedida uma liminar determinando à Governadora que se abstinhasse de sancionar ou vetar o projeto e se já houvesse tomado uma dessas medidas não publicasse. Isso há mais de um ano e até agora não houve julgamento de modo a retirar a interferência do Judiciário simultaneamente no Poder Legislativo e no Executivo, já que a construção de um grande empreendimento naquela área de preservação é feita por um grupo de pessoas, conhecidas como possíveis grileiras na Barra e no Recreio. Mencionou o caso de Niterói que será objeto, também, de investigação, tratando-se de questão ligada ao Patrimônio da União, já que esta se acha proprietária de áreas no Jardim Oceânico, na Barra e na Região Oceânica de Niterói e o que acontece é que adquirentes de boa-fé, que tiraram certidões comprovando que sobre o imóvel não pesava qualquer gravame, de repente são surpreendidos com uma ação da União obrigando-os ao pagamento anual do foro e, no caso de venda do imóvel, do laudêmio. Continuando, falou que além disso recebeu cópias de escrituras da área da Barra de Tijuca, bastante reveladoras em que pessoas físicas e jurídicas adquiriram imóveis por preços subfaturados o que pressupõe que possa estar havendo lavagem de dinheiro. Por esse motivo pretende ouvir os cartórios de registro de imóveis e os de notas estaduais. Após, anunciou a presença do Doutor Adilson Alves Mendes, Titular do 9º Ofício de



#### ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Notas, que veio acompanhado do Doutor César Bezerra Vieira Ferreira, Oficial Substituto, que após ter feito a leitura do Termo de Compromisso e no uso da palavra, se manifestou sobre as características da função registral citando a finalidade de dar publicidade aos atos praticados através de documentos públicos e particulares, expedidos pelas prefeituras e juízes competentes, nada sendo feito sem que haja antes uma provocação de alguma pessoa ou entidade. Após, passou a responder ao que lhe foi perguntado tendo mencionado os seguintes pontos: que na área do Jardim Oceânico alguns trechos eram considerados foreiros e outros não; que a Gerência Regional do Patrimônio da União do Estado do Rio de Janeiro GRPU/RJ, órgão do Ministério da Fazenda, é quem notifica, mediante certidão de inteiro teor sobre o foro, conforme determina a lei 9636/98 nos seus artigos 1º e 2º; que em determinada época, recebeu comunicação da GRPU considerando foreiros alguns imóveis do Jardim Oceânico, mas, que a comunicação veio incompleta, sendo somente apresentadas corretamente um ano e meio após, para que fossem providenciadas as anotação dos aforamentos nas matrículas existentes; que o Cartório não exerce função crítica; que desde a fundação do Cartório essas áreas não eram consideradas foreiras; que sabia da existência de imóveis considerados foreiros anteriormente e que deixaram de ser, o que considerava uma grande desorganização da GRPU; mencionou o exemplo do seu próprio imóvel; citou que com o assoreamento, a linha demarcatória vai se alterando; que devido a nova linha de preamar nenhum imóvel da Avenida Sernambetiba é foreiro enquanto o Jardim Oceânico foi incluído no sentido da lagoa; explicou as etapas de registro de uma escritura, citando os documentos necessários; falou que o Cartório de Registro de imóveis não se manifesta sobre os valores declarados, somente fazendo a verificação dentro da Lei de Registros Públicos, Lei 6515; explicou como se faz o pagamento do Imposto de Transmissão; citou que a Lei 6015 fala sobre o processo de dúvida pelo qual o Oficial do Registro de Imóveis, se tiver dúvidas ao registrar determinado documento deve recorrer ao juízo competente, sendo no caso considerado mero informante e não parte do processo e citou alguns exemplos de dúvidas que costumam ocorrer; após mencionou que se o interessado no registro não concordar, ou não puder atender a qualquer exigência do cartório poderá recorrer ao juízo competente; que não é motivo de argüição de dúvida, nem motivo de contestação por parte do cartório, a iniciativa da GRPU de considerar foreiros imóveis anteriormente livres, já que na sua opinião esses imóveis já eram foreiros só faltando fazer o levantamento; citou o exemplo da Rua do Russell, que mesmo após a conclusão do Aterro do Flamengo continua foreira; que não sabe explicar como é feito o levantamento pela GRPU, pois a praia do Leblon não é foreira mas, o Arpoador e Copacabana o são; que o seu Cartório participa como informante em várias ações de grilagem de terras; que não conhece a incidência de um mesmo envolvido nessas ações; comentou, a pedido da Presidência, se há alguma confusão envolvendo a construção do condomínio *Riserva Uno*, cuja escritura teria sido lavrada em Petrópolis, explicando que a área pertence ao Senhor Pasquale Mauro e foi



#### ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

registrada em cumprimento a um mandado judicial da Vara de Registros Públicos e o registro está feito de maneira correta; contou como era a Barra quando foi trabalhar no 9º Ofício de Imóveis; comentou que todo proprietário mesmo dispondo da documentação de propriedade, deve registrar o imóvel de modo a dar publicidade de que é realmente seu proprietário. Acrescentou que se não o fizer e ocorrer uma falsificação de documentos, no caso do imóvel ser vendido e o cartório registrar essa venda, ele terá que entrar em juízo para anular a escritura. Concluindo, Sua Excelência, solicitou cópia dos documentos mencionados durante o depoimento e agradeceu a participação do Doutor Adilson Alves Mendes. Antes de chamar o próximo convocado, aproveitou para colocar em deliberação as convocações da Comissão: o representante da Ferrara Enterprise Corporation, Doutor Alexandro da Silva; da Gafisa Empreendimentos, Senhor Luiz Henrique Rimes; da Brascan Imobiliária Senhor Marcus Levy; da Cyrella Brazil Realty, Senhor Ely Horn; o titular do vigésimo segundo Ofício de Notas do Rio de Janeiro, Tabelião Willami de Oliveira; o Superintendente da Caixa Econômica Federal, Senhor José Domingos Vargas e o representante da Carvalho Hosken, Senhor Carlos Fernando de Carvalho. Postas em votação as propostas foram aprovadas. Prosseguindo, explicou que gostaria de ouvir o Superintendente da Caixa Econômica para saber qual a sua opinião a respeito dos imóveis por ela financiados em relação ao objeto da Comissão. A seguir, chamou a depor o Senhor PAULO CESAR RODRIGUES SIMÕES, Superintendente Regional do Patrimônio da União, que após ter feito a leitura do Termo de Compromisso, informou que, como o assunto é complexo veio acompanhado do Senhor João Moraes, Chefe da Área Jurídica e do Senhor Antonio Carlos que é da Procuradoria da Fazenda Nacional que darão respaldo técnico e jurídico ao depoimento. Após, mencionou que a GRPU tem deficiências mas, os problemas da Barra não podem ser imputados ao órgão. Explicou que desde 1956 existem na Barra duas grandes glebas cadastradas, que são provenientes de uma grande fazenda chamada Restinga, quando já se fazia menção aos terrenos de Marinha. Mencionou que o que aconteceu é que essa glebas foram desmembradas, várias vendas foram feitas e as pessoas nunca tiveram o cuidado de saber se eram terrenos da União e nem deram ciência ao Patrimônio da União sobre essas transações imobiliárias. Citou que em dois mil e um, foi feito um documento, já que não havia controle das transações imobiliárias, deixando claro que não seriam permitidas negociações nessas áreas, sem consulta àquele órgão. Falou que a cobrança que vem sendo feita atualmente, é decorrente de ações que a GRPU está sendo obrigada a tomar de forma a regularizar os terrenos da União que hoje se transformaram em apartamentos e casas. Reconhece que o assunto é bastante polêmico mas, está tentando fazer o que lhe compete. A seguir, foi iniciada a arguição tendo o depoente em suas respostas feito as seguintes afirmações: há quanto tempo trabalha no órgão; que recebe várias solicitações de pessoas tentando legalizar propriedades da União em seu próprio nome e como foi o desmembramento das duas grandes glebas cadastradas em 1956, cujas vendas foram averbadas pelo Cartório que não se



#### ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

deu conta de ser um desmembramento de uma gleba maior que era terreno de Marinha. A seguir, o Senhor Presidente quis saber de quem deveria ser cobrada a responsabilidade por todo esse problema. Na ocasião, o depoente solicitou que a pergunta fosse respondida pelo Senhor Antonio Carlos Ferreira da Costa, Procurador da Fazenda Nacional, que em sua resposta fez um relato histórico sobre os terrenos de Marinha e seus acrescidos, e a forma de demarcação oficial que é de trinta e três metros da linha do preamar médio de 1831. Essa é a metragem das terras que são banhadas ou têm oscilação das marés, que são consideradas terrenos de marinha e o acrescido é aquele em que houve um aterro para a frente. Mencionou o caso da Avenida Sernambetiba que não é terreno de Marinha, porque, quando se demarcou aquela área constatou-se que a linha passaria no meio da avenida, não abrangendo os imóveis. Após, novamente com a palavra o Senhor Paulo Cesar Rodrigues Simões, mencionou que o erro vem desde a época em que as empresas Barra de Tijuca Imobiliária e Tijucamar desmembraram suas áreas. O Senhor Presidente quis saber, então, que medidas o Patrimônio da União tomou durante todo esse tempo para só agora vir reclamar dos atuais proprietários. O depoente informou que em 1976 foi enviada correspondência ao 9º Ofício e não houve resposta; que a grande preocupação da GRPU é, apesar de nada ter sido feito há tempos atrás, tentar fazer alguma coisa logo para evitar outros problemas futuros. A seguir, o depoente citou que a Vila do Pan é outro caso identificado do problema. Com a palavra, o Deputado SAMUEL MALAFAIA perguntou se não haveria responsabilidade da Prefeitura, tendo um dos presentes, Senhor ERIC da Associação de Moradores do Jardim Oceânico explicado que o Jardim Oceânico é um istmo situado entre a lagoa e o mar e contou sobre a situação daquela região nos anos trinta. Retomando a palavra o Senhor Presidente mencionou que quer deixar bem configurada qual a responsabilidade do Patrimônio da União. Acrescentou, também, que não será um problema resolvido exclusivamente pelo Judiciário, mas que a CPI vai apurar responsabilidades criminais e administrativas já que há um convencimento de que o GRPU cometeu um equívoco grave, bem como são responsáveis as empresas Tijucamar e a Barra da Tijuca Imóveis, pois omitiram informações contando com a inércia do poder público, pois não entendia como era cobrado o IPTU de uma área desmembrada que só tinha um número de registro. A seguir, a Presidência concedeu a palavra ao Senhor IL SILVA, da Associação de Moradores do Jardim Oceânico e Tijucamar, que comentou o estudo que fez sobre o bairro. Prosseguindo, o Senhor Presidente citou que não foram intimados os proprietários dos imóveis da região oceânica de Niterói, conforme manda o art. 11, da Lei de 9760/1946. Com a palavra o depoente falou sobre a Lei 9636/98, as providências que seu antecessor, Doutor Elso do Couto e Silva, atual Procurador da ANP – Agência Nacional de Petróleo tomou, enviando ofício em dois mil e um, no qual solicitava que não fossem feitas transferências de domínio ou direitos sobre a ocupação, notadamente dos terrenos de Marinha e seus acrescidos, sem a competente certidão da GRPU, prevista na mencionada lei; a seguir explicou que a



#### ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

demarcação é um trabalho complicado e demorado; citou o caso da Lagoa de Piratininga e que a SPU está promovendo algumas ações, a que não eram obrigados anteriormente, por força da lei e que o órgão sofre fiscalizações da CGU – Controladoria Geral da União e do TCU – Tribunal de Contas da União. Após, um dos presentes mencionou que a cobrança feita agora pelo Patrimônio da União, está gerando graves problemas sociais, inclusive, a morte de um morador idoso da região que recebeu uma cobrança considerada indevida, tendo o depoente dito que não era insensível a esses problemas mas que é sabedor da complexidade do assunto. A seguir, a Presidência anunciou a presença do Deputado PAULO MELO que, fazendo uso da palavra, disse que não se sentia impedido mas, declarava sua grande amizade pelo Doutor PAULO SIMÕES. Continuando, o Senhor Presidente tornou a mencionar a situação dos compradores de boa fé e que, de uma hora para outra, o Patrimônio da União fez um levantamento e começou a cobrar o laudêmio. A seguir, concedeu a palavra ao Senhor João Moraes da divisão jurídica da GRPU que explicou que a ação demarcatória é de 1956 e que desde 1976 o Cartório do 9º Ofício do Registro de Imóveis foi alertado de que deveria averbar a propriedade da União com relação àqueles imóveis identificados. Prosseguindo, o Senhor Presidente falou que o problema aflorou quando veio a lei. Entretanto, o fato social estava consagrado e a lei deveria ser cumprida a partir daquele momento e não buscando efeito retroativo, ao que o depoente comentou que a questão de fazer uma isenção de cobrança de crédito público federal cabe ao superior que tem essa competência. Na ocasião, o Senhor Presidente falou que compreendia mas, que o escalão superior deveria ter sido consultado, de forma a minimizar o sofrimento das pessoas prejudicadas e que irá analisar, pedir a GRPU que analise o problema e não aplique a lei friamente. Concluindo, o representante do Patrimônio da União comentou o trabalho que vem sendo feito não apenas de arrecadação mas, principalmente, no sentido de dar a melhor utilização aos terrenos da União principalmente a famílias de baixa renda e sabe que os problemas são difíceis de resolver mas, estão tentando trazer as comunidades, bem como a prefeitura e quem mais estiver envolvido para discutir o assunto. Dando continuidade, foi chamado a depor o Titular do Décimo Sexto Ofício de Registro de Imóveis, Senhor NELSON LEAL BASTOS FILHO, que após a leitura do Termo de Compromisso, respondeu ao que lhe foi perguntado tendo destacado: que assumiu o Cartório em dois mil e três e encontrou um Ofício da Gerência do Patrimônio da União, de dois mil e um, que mencionava o envio de plantas que não foram mandadas e quatro dias após assumir, recebeu um engenheiro daquele órgão, que lhe entregou cinquenta e poucos levantamentos aerofotogramétricos, com um ofício dizendo que deveriam ser averbados em nome da União, o que ele retrucou dizendo que a maioria já tinha titularidade e ele não poderia averbar o foro. Continuou, dizendo que após ter enviado alguns ofícios ele recebeu a primeira leva de plantas em dois mil e quatro, e a segunda em dois mil e cinco e vem procedendo à averbação na medida em que as pessoas provocam, ou seja, quando pedem uma certidão nela é colocada a



ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

averbação da situação de foreiro. Após, comentou que relutou em acatar o solicitado no ofício da GRPU como cidadão, mas, que conversou com representantes de outros cartórios, com juízes e que para a GRPU tomar essa decisão em relação à região oceânica houve uma ação na Justiça Federal, movida pelo Ministério Público do Meio Ambiente obrigando aquele órgão a promover o registro dos aforamentos, visando a diminuir o aterramento da lagoa e que essa averbação engessou toda a região litorânea de Niterói. Após respondeu sobre se a responsabilidade do Cartório é somente fazer o registro do documento apresentado ou deve fazer uma análise crítica nos casos em que imóveis são vendidos por um valor bem abaixo do preço de mercado, dizendo que o Cartório não pode mudar o valor da escritura mas, que a situação agora está melhor pois eles têm que comunicar à Receita Federal cada transação realizada e que a Prefeitura faz este tipo de fiscalização quando cobra o imposto de transmissão. Continuando, falou que as vezes são promessas de compra e venda feitas há muitos anos e atualmente o imóvel vale muito mais, então a escritura é passada pelo valor menor que é o preço daquela época, tendo apenas valor declaratório. Mencionou que algumas vezes tem dúvidas e toma certas providências, como por exemplo no caso de uma pessoa de cem anos vendendo um imóvel, que seria pesquisar se existe algum inventário aberto em nome daquela pessoa. Encerrando, o Senhor Presidente agradeceu a presença do depoente e concedeu a palavra para a colaboração do Doutor JOSÉ NICODEMOS CAVALCANTI DE OLIVEIRA, advogado e representante dos moradores do Jardim Oceânico e Tijuca, que apresentou sugestões, explicou o que são terrenos de marinha e foreiro; fez um apanhado histórico desde 1824 sobre os terrenos de Marinha; como foi estabelecida a linha de preamar média de 1831; falou que a GRPU não cumpriu o art. 9º do Decreto-Lei 9760 e mencionou a Súmula 473 do Supremo Tribunal Federal, que não está sendo cumprida pela GRPU. A seguir, o Senhor ERIC em nome da Associação de Moradores do Jardim Oceânico, agradeceu à Presidência ter abraçado esta causa, defendendo não só o interesse dos moradores, mas, também, defendendo a lei. A seguir, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos, franqueou a palavra e como não houvesse mais quem dela quisesse fazer uso, suspendeu a reunião para que fosse elaborada a Ata. Reabertos os trabalhos, foi a mesma lida e aprovada, do que para constar, eu, Sueli G. da Rocha Santos - Secretária "ad hoc", matrícula nº 201.657-4, lavrei a presente Ata, que vai subscrita por mim e pelo Senhor Presidente.

Sala das Comissões, 08 de novembro de 2006.

Sueli G. da Rocha Santos  
Secretária "ad hoc"

Deputado PAULO RAMOS  
Presidente