



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 4ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

Aos vinte e dois 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 do Senhor Deputados **CAETANO AMADO** – Vice-Presidente. O Senhor Presidente abriu os trabalhos comunicando que o objetivo da reunião é ouvir os Senhores José Wilhami de Oliveira, titular do vigésimo segundo Ofício de Notas; os Senhores Cláudio Martins Ribeiro de Jesus e José Umberto Pereira, Superintendentes Regionais da Caixa Econômica Federal e o Senhor Elso do Couto e Silva ex-Gerente do Patrimônio da União. Dando início às oitivas chamou o Senhor José Wilhami de Oliveira, que após fazer a leitura do Termo de Compromisso foi convidado a se manifestar sobre um documento assinado por ele mas, datado de 1964, quando destacou que se tratava de documento falso, pois só assumiu o Cartório em 1999. Explicou que poderia até, se tratar de uma certidão mas, no caso era um traslado e comprometeu-se a consultar o livro e a folha em que consta tal escritura para informar corretamente à Comissão. Prosseguindo, o Senhor Presidente destacou uma outra escritura de dois mil e quatro, ratificando a prestação final de contas de encerramento da liquidação e extinção do Banco de Crédito Móvel, explicando que sendo procedente a extinção, a liquidação se deu em dinheiro mas, inúmeras escrituras foram feitas a posteriori, sendo dois os liquidantes o Senhor Pasquale Mauro e o Senhor Holophernes de Castro e, surpreendentemente um assinou pelo Banco vendendo imóveis para o outro e vice-versa. Comentou que após a liquidação houve decisão judicial dizendo que só poderiam ser feitas escrituras que tivessem vinculação com promessas de compra e venda feitas antes da liquidação ocorrida em 1964. Sobre o assunto o depoente informou não se lembrar de ter feito escrituras de venda de áreas para o Senhor Pasquale Mauro ou para o Senhor Holophernes de Castro e explicou qual o procedimento dos Cartórios para fazer uma escritura citando que é obrigação dos mesmos informar à Receita Federal todas as transações imobiliárias através do documento denominado “Declaração de Operações Imobiliárias” – DOI. Continuando, falou que a Receita cruza as informações com as declarações do imposto de renda e algumas vezes fiscais da Receita vão ao Cartório em busca de informações. Ficou de verificar se há recomendação da Corregedoria para que não sejam lavradas escrituras de bens pertencentes ao Banco de Crédito Móvel, especialmente em nome dos dois liquidantes mencionados. Informou que a Brascan é sua cliente mas, não se lembra de ter feito escrituras dos empreendimentos Waterways e Saint Tropez. Ratificando a necessidade de que sejam encaminhadas as informações solicitadas durante a oitiva, o Senhor Presidente agradeceu a presença do Senhor Wilhami de Oliveira. Após, foram convidados a participar os dois representantes da Caixa Econômica Federal. Com a palavra, o Senhor Presidente explicou porque foram convidados a comparecer, mencionando que ficou bastante preocupado pois a Gerência do Patrimônio da União considerou algumas áreas da Barra da Tijuca como foreiras quando antes não o eram, prejudicando os adquirentes de boa-fé, muitos deles utilizando financiamentos da Caixa Econômica Federal e, ainda, porque foi informado, durante o depoimento do Senhor Paulo Simões, atual titular da Gerência do Patrimônio da União de que a área onde está situada a Vila do Pan, também é considerada foreira, o que trará problemas para a Caixa, pois quando alguém adquire um imóvel com financiamento da CEF, adquire com a convicção de que aquele imóvel está completamente regularizado já que o órgão é bastante exigente na concessão de financiamentos.



## ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Daí o motivo do convite que é o de ouvir a opinião dos seus representantes. Com a palavra o Gerente da CEF explicou que quando fazem um financiamento observam toda a documentação, solicitam uma certidão enfiteuticada do imóvel e essa certidão tem fé pública, assumindo a Caixa o que está expresso nessa Certidão, se é foreiro exige-se o pagamento do laudêmio, não sendo não há porque exigir. Quanto a área da Vila do Pan, explicou que o assunto está sendo tratado pela Superintendência Regional do Centro e pelo Departamento Jurídico. Falou sobre a preocupação da Caixa com duas situações, em uma delas eles são agente financeiro com uma garantia hipotecária ou alienação fiduciária e, em outra, eles são proprietários de glebas na área onde a Gerência do Patrimônio da União - GPU diz serem áreas foreiras e que até o momento não recebeu qualquer comunicado. Com a palavra o Senhor Presidente fez menção ao Ofício da GPU de dois mil e um ao Registro Geral de Imóveis proibindo transferências de domínio, sem a sua competente certidão, nos terrenos de marinha e seus acrescidos constantes das plantas anexadas ao Ofício. Continuando, explicou que a partir daí o RGI passou a cumprir a determinação e a GPU começou a cobrar, com data retroativa a cinco anos, gerando um grande número de ações judiciais e problemas pessoais pois muitas pessoas não têm como pagar uma dívida que não esperavam. Prosseguindo, explicou que gostaria de saber se a Caixa foi realmente notificada e a partir de quando o RGI começou a fazer essa exigência. Falou, também, que apesar do Ofício ser de dois mil um, já tinha havido uma outra determinação da GPU de mil novecentos e setenta e seis, que não foi cumprida pelo RGI o qual só tomou providências mais recentemente e gostaria de definir quem é o responsável pela situação, já que a GPU oficiou, o RGI não cumpriu e as transações foram ocorrendo e, de repente, resolvem corrigir o erro prejudicando os compradores de boa-fé. Dando continuidade comentou que gostaria de saber quanto essa cobrança vai gerar para a União para tentar provar que o grande número de ações trará um prejuízo maior do que o lucro obtido e seria muito útil fazer um encontro entre a representação da CEF e a GPU para tentar uma solução numa instância superior. Explicou que o problema não é só da Barra da Tijuca mas, também, da região oceânica de Niterói, onde a Presidência tomou conhecimento que houve uma redução na venda de imóveis, de loteamentos e até de incorporações. Após, foi concedida a palavra aos representantes da Caixa Econômica Federal que ratificaram a credibilidade que tem o órgão, pois muitos compradores financiam uma pequena parte do imóvel só para ter certeza de que o imóvel passou na análise da Caixa, obtendo a garantia de regularidade do que estão comprando e no mês seguinte liquidam o financiamento. Retomando a palavra, o Senhor Presidente agradeceu a presença dos Gerentes da Caixa e anunciou o próximo depoente, Senhor Elso do Couto e Silva, ex-Gerente Regional do Patrimônio da União. Feita a leitura do Termo de Compromisso, o Senhor Presidente explicou que o Senhor Elso foi convocado em razão de ter assinado o Ofício da GPU de dois mil e um, que determinava que o RGI não fizesse transferências de domínio em terrenos de marinha sem a aprovação do órgão. Em seu depoimento o Senhor Elso do Couto e Silva destacou: que permaneceu no Gerência até dois mil e dois; que não sabe quais as providências tomadas pelo RGI em atendimento ao seu Ofício; que a sua equipe técnica constatou que as áreas de propriedade do Patrimônio da União na Barra da Tijuca, de grande extensão e de grande densidade demográfica, estavam apresentando muito poucos negócios imobiliários; que antes da Lei 9636/98 os Cartórios não precisavam de autorização da GPU para fazer escrituras de transferência, o próprio proprietário se autolancava, emitia uma guia e pagava o laudêmio sendo, posteriormente, obrigatório que a parte compradora fosse ao Patrimônio da União fazer a transferência do imóvel para o seu nome; que em função do que foi mencionado sua equipe achou por bem alertar o cartório de que poderia estar havendo negócios imobiliários sem a certidão da GPU, obrigatória desde 1998. Em seguida, em resposta à Presidência, informou que o problema surgiu a partir de algum desmembramento de terras feito na década de trinta, do qual não foi feita a devida averbação na GPU e a partir daí não se cobrou mais e quando ele assumiu a Gerência do Patrimônio da União foi obrigado a cobrar; afirmou que na condição de cidadão considera a cobrança injusta e informou que na região oceânica de Niterói não havia linha demarcatória e, mesmo assim não há a quem culpar. Com a palavra o Senhor Presidente comentou que gostaria de saber como apurar a responsabilidade, já que o problema decorreu de um desmembramento



## ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

feito na década de trinta, quando já eram consideradas áreas de Marinha e, após o desmembramento usou-se a mesma inscrição para cada imóvel desmembrado. Respondendo, o Senhor Elso afirmou que, legalmente, até existe a possibilidade mas, em termos práticos vai ser difícil devido à prescrição, já que o Cartório não consignou que a área desmembrada era foreira e continuou lavrando escrituras sobre escrituras sem exigir o laudêmio, caracterizando dessa maneira sua responsabilidade, assim como o Patrimônio da União também poderia ser responsabilizado por omissão. Continuando com suas respostas mencionou: que a definição de terreno de Marinha vem desde a época imperial; que a lagoa que não se comunica com o mar não tem terreno de marinho. Logo após, fez uso da palavra o Senhor Ill Silva, representante da Associação de Moradores do Jardim Oceânico, para explicar que o traçado da linha que define os terrenos de Marinha foi feito em mil novecentos e cinqüenta e seis e quem o definiu utilizou um critério errado e pessoal, pois considerou o Jardim Oceânico, talvez devido ao nome, como terreno de Marinho e adentrou com a linha em todo o loteamento, contornou um canal artificial, a área onde está o empreendimento Downtown, a cerca do shopping Cittá America indo até o Península. Explicou que a questão do traçado da linha está sendo objeto de medida judicial promovida pela Associação de Moradores que ele representa. Com a palavra o Senhor Presidente explicou que o seu desejo é encurtar o caminho já que as ações judiciais demoram a ser resolvidas e buscar um instrumento capaz de zerar toda essa situação. Solicitando a palavra, o depoente sugeriu a elaboração de um dispositivo legal que abraçasse as questões em que ficassem comprovados a boa-fe dos adquirentes, o erro dos órgãos públicos, sejam eles municipais, estaduais ou federais bem como dos cartórios e dando um benefício a essas pessoas inocentes que hoje são proprietárias, acrescentando, inclusive, a região oceânica de Niterói. Continuando, se comprometeu, em atenção a um pedido da Presidência, a elaborar sugestão de texto para alterar a lei. Prosseguindo, explicou que a sua visão inicial como servidor do SPU era a de defender o patrimônio do Estado, depois foi aprendendo e conhecendo que as coisas não podem ser tratadas sem flexibilidade. Finalizando, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos, sugeriu uma reunião com os representantes da CEF e do Ministério do Planejamento ao qual a SPU se reporta e convocou para a próxima reunião a ser realizada amanhã, dia vinte e três de novembro, quando serão ouvidos os representantes da Brascan e o Senhor Carlos José Ruffato Favoreto, da área do meio ambiente. Nada mais havendo a tratar, 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, 22 de novembro de 2006.

(a) Sueli G. da Rocha Santos - Secretária "ad hoc"

(a) **Deputado PAULO RAMOS** - Presidente