



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 8ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Aos quatro dias do mês de dezembro 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 Deputado **CAETANO AMADO** – Vice-Presidente. A Presidência iniciou as atividades anunciando que seriam ouvidos os seguintes depoentes: o Senhor **ELIE HORN**, Presidente da Cyrela Brazil Realty; o Senhor **RENALDO ANDRADE BUSSIÈRE**, Tabelião do Cartório do 6º Ofício de Notas de Petrópolis e os Senhores **ADILSON ALVES MENDES** e **CÉSAR BEZERRA VIEIRA FERREIRA** do Nono Ofício do Registro de Imóveis. Logo após chamou a depor o Senhor **ELIE HORN DA Cyrela** que conforme previsto fez a leitura do Termo de Compromisso. Após, a Presidência agradeceu a sua presença e comentou o embaraço que a CPI poderia estar lhe causando em virtude de residir em São Paulo mas, que o seu comparecimento era muito necessário. Em seguida, anunciou que o Senhor **ELIE** se encontrava acompanhado de seus advogados Doutores **ARY BERGHER** e **LUIZ ANTONIO CAMPOS MELLO**. Dando continuidade, o depoente foi convidado a fazer suas considerações iniciais, quando mencionou que a Cyrela é uma empresa que tem presença em alguns estados e por isso não está a par de todos os detalhes, precisando recorrer ao seu advogado Doutor **CAMPOS MELLO**. A seguir, destacou: as empresas que compõem o grupo Cyrela; que as atividades do grupo são basicamente imobiliárias com foco no setor residencial; citou as empresas com as quais desenvolve atividades como incorporadora e empreendedora, explicando que a Cyrela tem mais ou menos uns cinqüenta sócios pontuais e conforme a finalidade, forma-se uma empresa com esse sócio. Na ocasião, o Senhor Presidente fazendo uso da palavra solicitou a relação desses cinqüenta sócios. Retomando suas respostas falou: que tem sociedade com a **PLARCON**, no **RISERVA UNO**; com a **BRASCAN**, no **RESIDENCES DE MÔNACO** como incorporadora; com a **PACTUAL** no **LANAI** e **BARRA FAMILY**; com o Senhor **PASQUALE MAURO** e **PLARCON** no **RISERVA UNO** e com a **CARVALHO HOSKEN** no **PENINSULA**. Logo após, o Senhor Presidente quis saber sobre a negociação da área localizada na Avenida das Américas ao lado do Supermercado Freeway, explicando o depoente que foi feita uma permuta que está em andamento e que enviaria cópia do contrato à Comissão; que não tem conhecimento do envolvimento dos titulares do Freeway em questões policiais envolvendo espaço publicitário; que não tem conhecimento sobre problemas envolvendo o condomínio **RESIDENCES DE MÔNACO**; que no caso do **RISERVA UNO**, a empresa tem enfrentado alguns problemas que são comuns a toda a Barra da Tijuca. Retomando a palavra o Senhor Presidente mencionou a situação dos adquirentes de boa-fé com relação à decisão da SPU que a partir de um determinado ano, passou a considerar foreiras determinadas áreas da Barra da Tijuca, assumindo uma postura arrecadadora. Após, questionou o depoente sobre captações no exterior; as relações da Cyrela com o Fundo Soros, com o Doutor **Armínio Fraga** e com a empresa **Gávea Investimentos Ltda**; se a Cyrela apresentou à CVM planilha contendo projeção da receita do empreendimento **RISERVA UNO**; como se deu a sociedade no **RISERVA UNO** com o Senhor **PASQUALE MAURO**, explicando o depoente que com o mencionado senhor não houve sociedade e sim, permuta.



ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuando, mencionou que a sociedade de fato começou quando negociaram com a PLARCON que detinha os direitos do RISERVA UNO e que durante o desenvolvimento do empreendimento, a Cyrela adquiriu a propriedade do terreno diretamente com o Senhor PASQUALE MAURO; explicou, também, porque a escritura, com pacto adjeto de hipoteca, foi assinada no Sexto Ofício de Petrópolis ao invés de ter sido na Comarca da Capital, dizendo que naquele município é possível pagar-se posteriormente o imposto de transmissão. Prosseguindo, o Senhor Presidente concedeu a palavra ao Doutor CAMPOS MELLO para que explicasse a legitimidade do Senhor PASQUALE MAURO em assinar a venda de qualquer bem do Banco de Crédito Móvel, do qual ele era um dos liquidantes, sem que houvesse promessa de compra e venda outorgadas antes da extinção do banco em dezembro de 1964 e solicitou que o depoente enviasse cópia da respectiva promessa referente a área do RISERVA UNO. Após, o Doutor CAMPOS MELLO explicou o porquê da ação declaratória de nulidade de ato referente àquela área, citando ser um absurdo já que a ação é proposta por pessoas que têm título de posse ou cessão de direitos possessórios e com base nessa cessão entram com uma ação absurda cujo o objetivo é tão somente tornar a área *sub judice* dificultando a realização do empreendimento e com o objetivo de obter vantagem ilícita; após, ainda no uso da palavra o advogado do depoente explicou detalhadamente o que foi decidido com o agravo 130; o desdobramento das áreas da Barra; o valor do terreno que era propriedade do Senhor PASQUALE MAURO que foi incorporado ao capital social da Cyrela; como foi feita a permuta das unidades com o referido senhor e o problema dos terrenos declarados foreiros. A seguir, o Senhor Presidente concedeu a palavra ao Senhor ILL SILVA, diretor da AMAR, Associação de Moradores do Jardim Oceânico, que é a autora da ação contra a decisão da SPU, e que durante dois anos pesquisou o assunto a fim de preparar documentação a ser anexada à ação. O mencionado senhor explicou ter localizado plantas que demonstram onde passa a linha do preamar, acrescentando que através dos seus estudos descobriu que a Vila do Pan é área de marinha, o que nem a União tinha conhecimento. Prosseguindo, o Senhor Presidente argüiu o depoente se conhecia o Senhor José Alfredo Neves, tendo o mesmo informado que conhece da PLARCON, empresa que tem sociedade com a Cyrela. A seguir, o depoente informou que não conhece as empresas Kelter Indústria e Comércio, a Sernambetiba Trust SPE S/A, nem a Ferrara Enterprise Corporation. Quanto à empresa Greenwood Trust, acredita que possa haver alguma empresa do seu grupo com esse nome. Na ocasião, o Senhor Presidente falou que recebeu uma farta documentação sobre as empresas mencionadas anteriormente, que adquiriram empreendimentos inteiros na incorporação por preços irrisórios e depois venderam os imóveis pelo preço de mercado, tendo o depoente afirmado que essas ações nada têm a ver com a Cyrela e, que em época de estabilidade, isso não é uma atitude lógica. Continuando, destacou: que para o empreendimento RISERVA UNO não foi exigido o EIA/RIMA, pois não foi considerado empreendimento de grande porte. Retomando a palavra, o Senhor Presidente afirmou que reside no Recreio e vê da sua varanda a poluição do canal em frente, tendo chegado a apresentar projeto de lei para que os moradores não pagassem o IPTU até que o problema fosse resolvido e que agora está organizando um movimento, juntamente com a Associação de Moradores, para fazerem o depósito do IPTU e das contas de água e esgoto, em juízo. Em seguida, concedeu a palavra novamente ao Senhor ILL SILVA que explicou que há uma proposta da sua associação para impedir novas licenças de obras e registrou que há uma grande omissão do poder público que pouco faz em termos de urbanização e criação de estação de tratamento de esgotos. A seguir, o Senhor Presidente quis saber do depoente qual o procedimento da GAFISA com relação ao laudêmio do empreendimento Península, tendo o Senhor ELIE HORN respondido que o laudêmio é pago na transação de compra e venda, o que ocorreu no caso do PENÍNSULA. Já com respeito ao empreendimento LE PARC, na época da aquisição não constava no Registro de Imóveis que o terreno era foreiro. Finalizando, o Senhor Presidente agradeceu a presença do Senhor ELIE HORN e de seus advogados e convocou a depor o Senhor RENALDO ANDRADE BUSSIÈRE, titular do Sexto Ofício de Petrópolis, que fez a leitura do Termo de Compromisso. Após, foi instado a explicar se é normal incorporadores do Rio de Janeiro promoverem escrituras em Petrópolis. Em resposta o depoente informou que o comprador pode escolher o cartório que quiser, como foi o



ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

caso da escritura a que o Senhor Presidente fez referência, cujas partes eram o Senhor PASQUALE MAURO, a PLARCON e a CYRELA, da qual foi solicitada cópia ao depoente. Após, citou os documentos exigidos pelo cartório para assinatura de uma escritura dessa natureza e se os mesmos ficam arquivados lá; que não sabe porque os intervenientes escolheram o seu cartório, mas, acredita que o único motivo é o da velocidade ou do valor do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis que fora do município tem trinta dias para ser recolhido; que o seu cartório tem conhecimento da decisão sobre os imóveis originários do Banco de Crédito Móvel. Prosseguindo, o depoente explicou como verifica se o documento original é verdadeiro ou falso; mencionou, também, que só faz escrituras na Barra da Tijuca para a PLARCON; destacou que não conhece a KELTER INDÚSTRIA E COMÉRCIO, a SERNAMBETIBA TRUST SPE e a GREENWOOD SPE e qual a finalidade de se criar uma empresa SPE; que só faz a escritura de aquisição dos terrenos e não dos empreendimentos; citou que já fez escrituras, também, para a ML ENGENHARIA, a CARVALHO HOSKEN e a DOMINUS ENGENHARIA; que é obrigado a comunicar as transações imobiliárias à Secretaria da Receita Federal, pela internet, através do documento *Declaração de Operações Imobiliárias*; que na escritura deve constar se a Secretaria de Fazenda comunicou a existência de dívidas sobre o imóvel que possam gerar ações tais como penhora, usucapião, consignatória, renovatória, etc., contra o vendedor, o que não impede a venda do imóvel. Concluindo, o Senhor Presidente agradeceu ao Doutor RENALDO BUSSIÈRE, a gentileza de se deslocar de Petrópolis para auxiliar os trabalhos. Após, chamou a depor os Senhores ADILSON ALVES RAMOS e CESAR BEZERRA VIEIRA FERREIRA, que em suas respostas destacaram: o litígio de terras na Barra da Tijuca e Jacarepaguá, que envolveu o Banco de Crédito Móvel, o já falecido Senhor Holophernes de Castro e o Senhor Pasquale Mauro; a aquisição da vasta área de terras abrangendo as fazendas, Vargem Grande, Vargem Pequena, Camorim e Barra da Tijuca; o registro do Banco de Crédito Móvel feito em 1902 no 1º Ofício, primeiro cartório imobiliário criado no antigo Distrito Federal e que desconhece qualquer tipo de nulidade averbada nesse título de propriedade; quanto ao problema do Senhor PASQUALE MAURO afirmou que o 9º Ofício nada mais faz do que observar a Lei nº 6015, Lei de Registro Públicos; explicou o conteúdo dos arts. 167, 176, 195, 222, 229, 236 e 237 da referida lei. Após, o depoente falou que gostaria de tomar ciência do processo de dúvida 10.607 de 1965 citado pelo titular do 1º Ofício do Registro de Imóveis em seu depoimento, quando mencionou ter havido transcrições irregulares nos 4º, 5º e 9º Ofícios de Registro de Imóveis com simples remissão à forma de aquisição da propriedade. Concluindo, afirmou que não sabe se o Banco de Crédito Móvel ajuizou os seus liquidantes em alguma ação demarcatória, divisória, vistoria judicial ou desmembramento das fazendas, Vargem Grande, Vargem Pequena e Camorim. Ao final, o Senhor Presidente agradeceu a presença dos dois representantes do 9º Ofício do Registro de Imóveis e, nada mais havendo a tratar, 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, 04 de dezembro de 2006.

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

(a) Deputado PAULO RAMOS - Presidente