

Prezado Dr. Marcellus Melo,

Meu nome é Bruno Bassi e sou repórter do observatório jornalístico De Olho nos Ruralistas, que tem como foco temas ambientais e agrários.

Estamos produzindo uma reportagem sobre a ação de reintegração de posse movida pela família e representantes da sra. Iracema Correia São Tiago, sobre os imóveis de nome Junco I, Junco II e Caiçara, nos municípios de Jijoca de Jericoacoara e Cruz, no Ceará.

Esclarecimentos iniciais:

As ações não tratam de reintegração de posse e são processos diferentes envolvendo os três imóveis (Junco I, Junco II e Caiçara):

1) No Processo Administrativo junto ao Instituto de Desenvolvimento Agrário do Ceará (Idace) há o pedido de “devolução” de parte da Fazenda Junco I sobrepostas à Vila de Jericoacoara. Pelo acordo firmado com o Governo do Estado do Ceará, a sra. Iracema Correia São Tiago receberia apenas as terras remanescentes, cerca de 4% do total a que teria direito, que não estejam ocupadas. Ou seja, moradores, comerciantes e empresários não serão afetados. Além disso, ela renuncia de forma expressa qualquer pedido indenizatório contra o Governo do Estado do Ceará.

2) Com relação ao Parque Nacional de Jericoacoara, existem pedidos de pagamento de indenização para os imóveis Junco I, Junco II e Caiçara que deveriam ter sido desapropriados pelo Governo Federal por conta da criação da mencionada Unidade de Conservação.

Encaminho abaixo as perguntas:

1) Durante a apuração identificamos que, além de representar a família no caso, o sr. advogou para o Bancesa em diversas ações judiciais. Em análise das matrículas dos imóveis sob disputa em Jericoacoara, identificamos que a averbação da partilha do divórcio entre a sra. Iracema São Tiago e o sr. José Maria de Moraes Machado aconteceu poucos meses antes da justiça pedir a indisponibilidade dos bens dos diretores do Bancesa — entre eles, José Maria. A averbação foi realizada para preservar os imóveis no curso das ações que visavam recuperar os recursos públicos da União desviados pelo Bancesa?

Resposta:

A sra. Iracema e José Maria foram casados por 25 anos e se separaram de fato desde 1989. Em 1995, o divórcio foi homologado na justiça e a partilha de bens foi oficializada.

Quando o Banco Central decretou a liquidação extrajudicial do Bancesa, também em 1995, a meação da esposa (isto é, os bens que cabia à esposa em razão da separação e por conta do regime de casamento) não respondiam pelas dívidas do marido.

Portanto, não existe nenhuma relação entre a sra. Iracema Correia São Tiago e a situação do Bancesa na época.

2) Na unificação das matrículas dos imóveis constituintes da Fazenda Junco I, na averbação 04 da matrícula 545, surge a área de 924,49 hectares para a fazenda. Esse valor representa uma apropriação de 217% da área original somada (constante nas três matrículas originárias). Por qual motivo existe o aumento de mais de 600 hectares na extensão do imóvel após a unificação das matrículas?

Resposta:

Sua pergunta é uma ótima oportunidade para tentar esclarecer essa tentativa infundada de atribuir à Iracema Correia São Tiago e sua família qualquer ação de grilagem de terras.

Em primeiro lugar, não houve nenhuma mudança no tamanho da extensão da Fazenda Junco I, o que se deu foi uma correção de medidas que se deveu única e exclusivamente ao uso do georreferenciamento para aferir a medida da propriedade quando da mudança do Cartório de Acaraú para Jijoca.

Em qualquer documento relativo às propriedades que formam a Fazenda Junco I, existem marcos físicos geográficos que delimitam muito claramente o tamanho da propriedade:

Ao Norte os limites são ou “Litoral” ou “Terras de Marinha”, ao Sul o “Córrego da Forquilha no Travessão das Pedrinhas” e “ao Nascente e Poente, com as Terras da Lagoa Grande” são marcos físicos geográficos imutáveis e indicam precisamente onde começa e onde termina o imóvel, e aqui não podem haver dúvidas.

A divergência em medidas é perfeitamente explicável, dado a tecnologia (na verdade a ausência dela) nos anos passados. Até então, esses imóveis eram medidos em braças ou léguas, medidas essas que são inexatas e que podem variar, inclusive entre uma região e outra do País. Com o georreferenciamento obrigatório, a propriedade passou a ter a medida mais exata.

As três transcrições e a matrícula originais que remontam a 1941 (5.902, 5.904, 11.684 e 876) indicam a descrição do imóvel, porém elas ou não trazem medidas ou trazem medidas imprecisas, senão vejamos:

avaliação de dois contos e seiscentos mil Reis. Metade Idade de uma parte de terra no lugar denominado Junco, deste termo compreendido nos seguintes limites: ao norte, com terrenos de Marinha (litoral) ao sul, com terras do

88 3661.1318 - 88 9921.0605 | cartorio2acarau@hotmail.com
Avenida João Jaime Ferreira Gomes, 192 - Centro | Acaraú-CE

Córrego da Forquilha (Santo Elizeu) do falecido, ao nascente e poente, com terras de Lagoa Grande de Salustiano Carvalho da Motta, e com os restantes terras do Junco, havida pelo falecimento por compra a Joaquim Gonçalves Ferreira e sua mulher João Sabino Brandão e sua mulher, conforme escritura registrada no cartório de imóveis deste termo sob nº 3128 e 3143, avaliado por um conto e trezentos e cinquenta mil reis, seiscentos e setenta e cinco mil reis. Metade de uma parte de terra nos fundos das terras de falecido no lugar

avaliado por dois contos e setecentos mil reis-seiscentos e setenta e cinco mil reis. A quarta parte de um corpo de terra no lugar denominado Junco, deste termo, compreendido nos seguintes limites: ao norte, com terreno de Marinha (litoral); ao sul, com terras do Córrego da Forquilha (Santo Elizeu), do falecido; e ao nascente e poente, com terras de lagoa Grande, de Salustiano Carvalho da Mota; e com as restantes terras do Junco; havidas pelo falecido por compra a Joaquim Gonçalves Ferreira e sua mulher e ainda por compra a João Sabino Brandão e sua mulher e por estes por herança de Valderino Francisco de Albuquerque e Maria Iva de Albuquerque, conforme escritura devidamente registrada no cartório de imóveis deste termo, sob n.º 3128 e 3143, avaliado por um conto trezentos e cinquenta mil reis- Trezentos e trinta e sete mil quinhentos reis. Dez braças de terra no

deste Cartório, nos Livros, folhas e volumes seguintes: **LIVRO 2-C. DATA: 12 DE JANEIRO DE 1.983. IMÓVEL:** Uma faixa de terra de criar e plantar no lugar Córrego da Forquilha, distrito de Jericoacoara, deste Município e Comarca, medindo vinte e duas e meia braças ou sejam 44,50m de largura, com uma légua e meia ou sejam 7.920,00 (Sete mil novecentos e vinte metros) de fundos, para cada lado do Córrego da Forquilha. limitando-se: ao Nascente, com terra Herculano Olegário Ferreira e outros; ao Poente, com terra do outorgado Vicente de Paulo Sousa; ao Norte, com terreno marítimo, e ao Sul, com terreno de Pedro Pereira Brandão, compreendendo uma casa de tijolo, coberta de telhas, cacimba e demais benfeitorias. Proprietário: Benedito Teixeira de Albuquerque, brasileiro, casado, agricultor, CPF N° 213.496.223-20. residente domiciliado no lugar Gijoca, desta Comarca. Registro Anterior: 11.685, às fls. 268, do livro 3-P, do

As matrículas formadas a partir desses documentos, já no ano de 1983, mantiveram os marcos físicos para delimitar os tamanhos das propriedades, porém, mais uma vez as medidas a despeito de constarem dos documentos, também foram feitas de forma imprecisa.

Segundo documento do Incra, datado do ano de 1998/1999, os imóveis formam um corpo de 714,90 hectares.


GABINETE DO MINISTRO EXTRAORDINÁRIO DE POLÍTICA FUNDIÁRIA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR 1998 / 1999

2ª VIA

NOME DO IMÓVEL		CÓDIGO DO IMÓVEL	
FAZ JUNCO I		141089 007455 0	
INDICAÇÃO PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL			MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL
JERICOACOARA			CE
FORMA DE DETENÇÃO	MOD. RURAL (HA)	Nº MOD. RURAIS	MOD. FISCAL (HA)
PROPRIEDADE	30,9	19,43	55,0
			Nº MOD. FISCAIS
			12,99
			F. MIN. PARC. (HA)
			4,0
ÁREA TOTAL (HA)		ÁREA REGISTRADA (HA)	
714,9		714,9	
		ÁREA DE POSSE (HA)	
		0,0	

DADOS DO DECLARANTE		CNPJ/COC
NOME DO DECLARANTE		001 910 603 30
JOSE MARIA DE MORAIS MACHADO		

DADOS DE CONTROLE		DATA DE EMISSÃO	Nº PROCESSAMENTO	DATA DE VENCIMENTO
DATA DE ENTRADA DA EP	ARQUIVAMENTO	CONTROLE DE ATUALIZAÇÃO	EMISSÃO	
14/10/1994	3857802	001	901024	14/07/1999

INCRA - TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

DÉBITOS ANTERIORES EM R\$	TAXA 98/99 EM R\$	VALOR DEVIDO EM R\$	MULTA EM R\$	JUROS EM R\$	VALOR TOTAL EM R\$
71,01	28,44	199,45			121,49

PENDÊNCIAS/OBSERVAÇÕES

123.01 123.02 123.03 507.01 509.01 510.01

OBJ: PROCURER O REPRESENTANTE REGIONAL DO INCRA EM SEU MUNICÍPIO OU EM OUTRO MAIS PRÓXIMO DE SUA RESIDÊNCIA PARA REGULARIZAÇÃO DAS PENDÊNCIAS ACIMA.

NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL" CONSTAM ASTERISCOS, PORQUE ESTE IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NA LEI Nº 8.629/93.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

- ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESPENSAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS PRIMEIRO E SEGUNDO DO ARTIGO VIGÉSIMO SEGUNDO DA LEI Nº 4.947/66.
- SEMPRE QUE O IMÓVEL SOFRER ALTERAÇÕES POR COMPRA/VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC., E NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA, OU A CIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - CEM, PARA ATUALIZAÇÃO DE CADASTRO DO SEU IMÓVEL.
- AS INFORMAÇÕES DESTES CERTIFICADOS SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECISITUA O ARTIGO TRÊSCHEIRO DA LEI Nº 8.889/72.
- A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NA LEI Nº 8.847/94 E DECRETO LEI Nº 1.989/82.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

- O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER DADO NAS AGÊNCIAS OU PÓRTOIS DA EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELÉGRAFOS - ECT.
- O VALOR DADO APÓS A DATA DE VENCIMENTO IMPLICA EM MULTA DE 10% MAIS JUROS DE 1% AO MÊS.
- O VALOR DADO EM CÉDULO SOMENTE CANCELARÁ O DOCUMENTO, APÓS A COMPENSAÇÃO DO MESMO.
- O CÉDULO NÃO TERÁ VALOR COM A QUITAÇÃO DA TAXA.
- O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS DE 1998/1999 PARA OS IMÓVEIS CADASTRADOS ATÉ 31/12/1998 E APENAS AO EXERCÍCIO DE 1999 PARA OS IMÓVEIS CADASTRADOS APÓS ESTA DATA.
- O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DOS EXERCÍCIOS ANTERIORES A 1998/1999, CUIJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI VERIFICADA ATÉ A DATA DA EMISSÃO DESTES CERTIFICADOS.

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

ECT 12302348 0031 04081999 121,49 005



SECRETARIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS
04 AGO 1999
 FORTALEZA-CE
 BURELIA DO RESPONSÁVEL

Assim, a retificação administrativa procedida no ano de 2007 perante do Notariado da Comarca de Jijoca de Jericoacoara, respeitando todas as diretrizes e normas legais, apurou a correção da área, sem que houvesse nenhuma invasão ou manifestação contrária desde a data de sua aquisição em 1983. Nesse caso, há retificação das medidas do imóvel de 714,20 hectares para 924,90, significando num ajuste de 210,70 hectares, isto é, um “acréscimo” de 29%.

3) Em 2011, a sra. Iracema firmou junto à Voltalia (empresa francesa de energias renováveis) um contrato de Concessão de Uso dos Imóveis para a exploração de energia eólica, através de centrais que seriam batizadas com os mesmos nomes das fazendas, Junco I, Junco II e Caiçara. Ainda existe projeto de energia eólica nas terras reivindicadas pela família em Jericoacoara?

Resposta:

De fato, houve negociação com a Voltalia para a instalação de parques eólicos nas terras que não foram desapropriadas pelo Parque Nacional de Jericoacoara. Mas os

projetos não foram levados à diante por negativa expressa do ICMBio à época que alegou que as torres iriam afetar “a beleza cênica” do local.

Não existem mais projetos desta natureza nos imóveis citados.

4) No Tribunal de Justiça do Ceará, as ações de Reintegração de Posse 0002774-45.2014.8.06.0074 e 0052179-02.2019.8.06.0001 contêm relatos de pequenos agricultores de Cruz (CE) sobre tentativas de derrubada de cercas e coações por parte do sr. Estevan São Tiago Machado. Em um dos processos, uma declaração afirma que desde os anos 80, José Maria de Moraes Machado vem expulsando pequenos proprietários a fim de acumular terras em Jericoacoara. Qual é a posição da família quanto a estes relatos?

Resposta:

As acusações envolvendo o nome de José Maria Machado são totalmente infundadas. Ele era um empresário muito bem sucedido do setor de couro e de cera de carnaúba do município de Sobral, de uma família muito tradicional. Ele começou a adquirir as áreas no então município de Cruz na década de 80, acostando diversos contratos de compra e venda bem como recibos que comprovam as compras, sendo estas legítimas e válidas. Ele negociou com dezenas de proprietários de terra e nunca houve denúncias em relação à sua conduta nesse setor. José Maria faleceu em 2008.

A Ação de nº 0052179-02.2019.8.06.0001 é uma Carta Precatória Cível para citação de uma das partes; a Ação de nº 0002774-45.2014.8.06.0074 refere-se à uma Ação de Reintegração de Posse, ajuizada em 2014.

O autor (Valdir), após ter alienado (vendido) a área ao Sr. José Maria, muitos anos depois e após o falecimento deste, pediu permissão ao Sr. Antônio Tavares (gerente das Fazendas e falecido em 2023), para ocupar uma pequena casa, no imóvel, na condição de caseiro. Passado algum tempo, ele resolveu se apossar indevidamente e reivindicar a área, em uma manobra de má-fé.

Convém mencionar que o autor (Valdir) já obteve título dominial fornecido pelo Idace em outra área, na qual declarou ser posseiro desta única propriedade, que é completamente diferente da discutida na ação mencionada. Vale salientar que, se Valdir possuísse outro imóvel, o Idace não daria um novo título a ele.

O processo teve sua última movimentação em março desse ano, com decisão proferida em audiência no tocante ao saneamento do mesmo.

Aguardamos a tramitação do processo e espera-se a total improcedência da ação.

5) Também no TJ-CE, três ações relacionadas ao patrimônio da família Machado serão abordadas em nossa reportagem. Segundo o Ministério Público, um prédio abandonado com risco de desabamento na Rua Fonseca Lobo, nº 318, vem colocando em risco a integridade física da vizinhança. Outra ação de autoria da Associação Brasileira dos

Defensores dos Direitos e Bem Estar dos Animais afirma que representantes da empresa Santa Elisa Ltda vêm retirando animais de abrigos para fazerem segurança gratuita em imóveis abandonados, sem alimentação ou água. Por qual motivo, a exemplo das terras de Jericoacoara, a família abandonou por tantos anos boa parte do seu patrimônio?

Resposta:

Na sua pergunta, você cita “três ações” mas especificou apenas duas nos questionamentos. Caso queira, pode nos enviar o terceiro questionamento para respondermos.

Prédio abandonado

O imóvel em questão havia sido negociado com a Construtora Encol, empresa goiana que decretou falência em 1999, deixando centenas de obras inacabadas pelo Brasil. Esse imóvel é uma delas.

A empresa Eco Jeri adquiriu o imóvel, localizado na Rua Fonseca Lobo, do Sr. José da Rocha Furtado que, por sua vez, o adquiriu em 1961 tendo lá residido até 1989, de acordo com registro sob o nº 3.217 no Cartório de Imóveis da 4ª Zona de Fortaleza e transcrição nº 49.230. Cumpre indicar que a cadeia de proprietários remonta a 1932, sendo a Eco Jeri a 5ª. adquirente de boa-fé do imóvel.

Há uma ação judicial movida pela Prefeitura Municipal de Fortaleza - posterior as licenças que a mesma Prefeitura concedeu para a Construtora Encol - que visa anular a matrícula do imóvel de propriedade da empresa Eco Jeri Participação Ltda, registrada sob o nº 3.217 no Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona da Comarca de Fortaleza, além da Transcrição nº 49.230 no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da mesma comarca, bem como todos os atos subsequentes relacionados.

A Prefeitura alega que, em 1949, foi aprovado o loteamento denominado “Terras de Lidiópolis”, e que uma planta desse loteamento, onde o imóvel está situado, previa a implantação de praça pública. Diante disso, a Prefeitura exige a anulação da matrícula e da transcrição do imóvel.

Há, assim, fundada dúvida quanto à propriedade do imóvel, em que pese o interesse das empresas em dar destino comercial ao bem, encontram-se impossibilitadas, dada a postura municipal. Devemos salientar que na área da suposta praça pública, existem vários outros prédios residenciais, cujas construções se mantêm, tendo sido superado o suposto obstáculo da praça pública.

O Ministério Público, por sua vez, move uma ação civil pública requerendo que se procedam com a (1) contratação de empresa de engenharia civil para elaborar Laudo de Inspeção Predial (2) novo protocolo da documentação necessária para continuação e conclusão da obra, eliminando assim riscos de desabamento da estrutura, ou por outro lado, sua demolição, caso não haja interesse ou viabilidade para conclusão da obra; e por fim, determinar a (3) adoção de medidas paliativas de

segurança, para evitar a queda de materiais de construção em via pública. O processo já foi devidamente contestado e encontra-se em apreciação do Judiciário.

Apesar dos questionamentos da Prefeitura, a empresa segue pagando o IPTU do local e mantendo a segurança até que a Justiça defina o destino final do imóvel.

Cachorros

A reclamação relativa aos cachorros não diz respeito à retirada de animais de abrigos. Achamos que houve um mal entendido na interpretação da ação.

Em 2016, a sra. Maria Vilani Praciano Moreira, vizinha de um dos imóveis da empresa Santa Elisa fez uma denúncia alegando supostos maus tratos de dois cães que estavam no imóvel. A Associação Brasileira dos Defensores dos Direitos e Bem-Estar dos Animais ajuizou ação de busca e apreensão dos animais.

A autora relata ter visto, pela janela de seu apartamento, dois cães no imóvel pertencente a Santa Elisa, suspeitando que eles estariam sendo usados para vigilância do local. Em razão disso, a autora lavrou uma ata notarial para documentar o ocorrido, na qual o tabelião registrou que os animais aparentavam estar em estado de abandono, sem acesso a água, comida e sem presença de moradores.

Em sua defesa, a Santa Elisa afirmou que os cães estão em condições adequadas, inclusive com as vacinas obrigatórias em dia e boa saúde. A empresa informou que fornecia ração apropriada para os animais e que eles seriam acompanhados por um funcionário, Leandro Silva de Sousa, que possui formação básica em cinotecnia oferecida pela PCG – Escola de Adestramento. Portanto, a empresa refuta quaisquer denúncias de maus tratos.

A Sra. Iracema foi administradora e não sócia da empresa Santa Elisa entre os anos de 2019/2023, período posterior ao ocorrido, não tendo nenhuma relação com os fatos.

O processo ainda não foi julgado.

Assim, não há nenhum abandono da família quanto a seu patrimônio.

Agradecemos desde já a atenção.

Nosso prazo de fechamento é quarta-feira, 6 de novembro, às 17h00.

Att.,

Bruno Stankevicius Bassi

// De Olho nos Ruralistas

T: (55-11) 97024-2614