

ATA DE REUNIÃO PRELIMINAR – PROAD N° 202506000646881

DATA E HORÁRIO: 01 de agosto de 2025, às 15 horas

LOCAL: Reunião virtual, via zoom

REUNIÃO: conduzida pelo Juiz de Direito e Membro da CSF/TJGO, Dr. Vólnei Silva Fraissat

ASSUNTO: Proad n° 202506000646881 (Processo Judicial 0156816-63.2009.8.09.0100) – Parque Residencial Jardim Europa – Município de Luziânia/GO

SECRETÁRIA: Cristiane de Paula Neiva

PARTICIPANTES:

1. Dr. Vólnei Silva Fraissat – Juiz de Direito e Membro da CSF/TJGO
2. Dra. Carolina Byrro – Defensora Pública Estadual
3. Sr. Wélter – Representante da Promotoria do Município
4. Ranucio Valério – Procurador do Município
5. Sra. Mônica Maria – Secretária de Habitação do Município
6. Dra. Lígia – Assessora Jurídica da Secretaria de Habitação do Município
7. Dra. Camila Mendes – Advogada da Comissão de Regularização Fundiária do Município
8. Dra. Divina – Integrante da Comissão de Regularização Fundiária de Goiânia
9. Dra. Fabiana – Integrante da Comissão de Regularização Fundiária de Goiânia
10. Dra. Adriana Mendes – Advogada representando moradores
11. Sr. Rodrigo – Presidente da Associação de Moradores do Jardim Europa
12. Sr. Eduardo – Morador do Jardim Europa
13. Sra. Cristiane Neiva – Secretária da Comissão de Soluções Fundiárias

ABERTURA:

Aberta a reunião pelo Juiz de Direito e Membro da CST/TJGO, Dr. Vólnei Silva Fraissat, este agradeceu a presença de todos e, em

seguida, adentrou a matéria da pauta preestabelecida.

PAUTA:

Reunião preliminar referente ao Proad nº 202506000646881 (Processo Judicial nº 0156816-63.2009.8.09.0100) - Parque Residencial Jardim Europa - Município de Luziânia/GO

RESUMO: assuntos abordados

O **Dr. Vólnei** esclareceu que a Comissão atua como espaço de mediação e construção de soluções pacíficas para conflitos fundiários, **não sendo um órgão decisório judicial**. O objetivo central é buscar **saídas humanizadas e o direito à moradia digna**, especialmente diante da possibilidade de despejos.

O **Ministério Público**, por meio do Dr. Wélder, manifestou disposição em avançar na resolução do caso, que se estende há décadas, se arrastando e prejudicando a comunidade.

A **Defensora Pública**, Dra. Carolina, reafirmou o papel da Defensoria na **proteção de grupos vulneráveis**, e afirmou que não há, a princípio, hipótese de deslocamento forçado. Indicou que o foco está na regularização fundiária e acesso a serviços públicos.

A **Secretaria de Habitação**, Representada pela Secretária Sra. Mônica Maria e a assessora jurídica Sra. Lígia, apontaram a sensibilização do Prefeito com a situação e apresentaram o programa "Escritura de Mão".

A **Comissão de Regularização Fundiária do Município de Luziânia**, representada por Camila Mendes, Divina e Fabiana. A comissão atua em questões extrajudiciais e está presente para acompanhar o processo judicializado.

Dra. Adriana Mendes, advogada de alguns moradores do Jardim Europa, está presente para acompanhar e buscar soluções.

Associação de Moradores do Jardim Europa: Representada por Rodrigo (presidente) e Gabriel, Alessandro. A participação dos moradores é considerada "muito importante" para expor os problemas e tentar encontrar ajuda.

Ação Judicial (Origem) - A ação foi ajuizada pelo Ministério

Público. Houve uma sentença transitada em julgado que determinou que o município exercesse seu poder de polícia e fiscalização em relação à incorporadora para implementar a infraestrutura e regularizar o loteamento. Após a sentença, o processo continuou tramitando como se fosse uma ação de conhecimento, com diligências e audiências, até que o juiz descobriu a sentença já existente na parte física do processo. Isso resultou em "alguns bons anos desperdiçados".

Várias tentativas de desconsideração da personalidade jurídica para encontrar os sócios foram infrutíferas, "não foram encontrados nenhum deles", segundo o Dr. Welder.

O **Sr. Rodrigo, presidente da associação de moradores**, detalhou a história:

Estrutura da Empresa Santa Inês: A empresa atuava com três CNPJs distintos, representando o Consórcio, a Incorporadora e a Construtora.

- Acordo Judicial (2014/2015): Em audiência realizada no Fórum de Luziânia com a Juíza Dra. Soraia, firmou-se um acordo que estipulava o valor de R\$ 50.000,00 para as casas e R\$ 15.000,00 para os lotes. Coube à Santa Inês indicar uma administradora responsável pela gestão dos pagamentos e realização das benfeitorias no loteamento.
- Atuação da Administradora Ferrara: Nomeada conforme o acordo, a empresa Ferrara firmou novos contratos com os moradores, cujos pagamentos passaram a ser depositados judicialmente na Caixa Econômica Federal – Agência Luziânia. Em 2018, a administradora se retirou do processo, alegando inadimplência da própria Santa Inês quanto ao pagamento de funcionários e honorários.
- Verbas não aplicadas: Segundo os moradores, cerca de R\$ 711.000,00 oriundos desses depósitos foram retirados em 2018 para execução de obras que nunca foram realizadas. O bairro continua sem asfalto, saneamento básico, capinagem e iluminação pública adequadas.
- Situação da Massa Falida: O síndico judicial, Dr. Clorival, propôs a retomada dos pagamentos por parte dos moradores, mediante a nomeação de nova administradora. Contudo, essa proposta inclui a cobrança de juros e multas relativos aos

últimos quatro anos, o que é rejeitado pelos moradores, que não se consideram responsáveis pela paralisação.

- **Penhora de Imóveis:** Todos os 366 imóveis da incorporadora foram penhorados, conforme decisão vinculada ao processo de falência. O grupo empresarial Santa Inês foi reconhecido judicialmente como grupo econômico da massa falida.
- **Leilões e Despejos:** Foram realizados dois leilões judiciais, um deles online, relacionados aos diferentes CNPJs da empresa. Moradores relataram que, no segundo leilão, ocorreram despejos com uso de força policial, especialmente na Rua Sete, por ordem judicial oriunda de Brasília, no final do ano anterior.
- **Medo e Insegurança Jurídica:** Diante de leilões iminentes (um possível em setembro, segundo o síndico), os moradores vivem em constante insegurança, com impossibilidade de vender seus imóveis legalmente e receio de novos acordos, tendo em vista o histórico de promessas descumpridas.
- **Infraestrutura precária:** O bairro apresenta sérios problemas:
 - Asfalto mal executado, que se desfez com as primeiras chuvas;
 - Água de má qualidade, com fornecimento irregular e caixa d'água deteriorada;
 - Ausência de saneamento básico e capinagem regular;
 - Iluminação pública deficiente, ainda que parcialmente resolvida por compromisso assumido na campanha eleitoral do atual prefeito.
- **Vulnerabilidade dos Moradores:** A comunidade é composta por moradores em sua maioria com mais de 25 a 30 anos no local, muitos deles idosos e pessoas com deficiência. Há relatos de assaltos frequentes devido à falta de segurança pública e dificuldade de acesso ao transporte coletivo, com necessidade de travessia da BR para alcançar pontos de ônibus.
- **Documentação dos Imóveis:** Um número expressivo de moradores não possui documentação formal dos imóveis, o que compromete o acesso a políticas públicas, programas de regularização fundiária e até à defesa judicial. A Defensoria Pública de Goiás tem orientado os moradores a apresentar toda a documentação que possuírem, mesmo que incompleta, para

análise individualizada.

Os moradores expressaram forte descrença em relação a novas propostas, diante da sucessão de advogados, administradores e compromissos não concretizados ao longo dos anos. A advogada Dra. Adriana avaliou a proposta do síndico da massa falida como frágil e pouco concreta, ressaltando a dependência de adesão em massa para sua viabilidade.

A Secretária Mônica mencionou o programa "**Escritura na Mão**" e a intenção de fazer REURB (Regularização Fundiária Urbana), mas a Dra. Camila (Comissão de Regularização Fundiária do município) esclarece que, neste momento, não veem possibilidade de REURB devido às complexas ações judiciais (trabalhistas, falência, grupo econômico). Embora a lei do REURB não impeça a regularização em caso de ação judicial, o administrador da massa falida já indicou que impugnaría o procedimento.

A Dra. Carolina sugere que a Defensoria Pública do DF se habilite nos autos da falência em Brasília como "custos vulneráveis" e acompanhe a situação. A Defensoria de Goiás pode fazer o atendimento individual dos moradores e encaminhar as peças para o DF. Ela orienta os moradores a procurar imediatamente a Defensoria ou um advogado ao receberem qualquer correspondência judicial, devido aos prazos.

O Dr. Vólnei irá designar uma visita técnica ao Jardim Europa, convidando todas as partes, para conhecer a realidade dos moradores mais de perto. Considera ainda a possibilidade de entrar em contato com o juiz da falência em Brasília para informá-lo sobre o trabalho da comissão, sem interferir na independência funcional do juiz.

Acompanhamento da Falência: A Dra. Adriana se dispôs a fornecer o número da ação de falência para que as partes possam acompanhar. Será buscado o contato do Dr. Clorival, síndico da massa falida, para entender suas propostas.

As partes são orientadas a manter seus contatos atualizados com a comissão.

O Dr. Vólnei expôs que a situação do Jardim Europa "vai muito além do que está dentro dos autos" do processo original, envolvendo múltiplas ações, diferentes CNPJs da mesma empresa, e um histórico de descumprimento de acordos e desvio de verbas. A solução exige uma atuação coordenada entre a Comissão de Soluções Fundiárias, Ministério Público, Defensoria Pública (local e DF), e o município, possivelmente envolvendo o juízo da falência.

A reunião foi um passo importante para compreender a profundidade do problema e iniciar um plano de ação coordenado, com a visita técnica como próximo passo imediato para a comissão.

DELIBERAÇÕES /DESPACHO

Designo o dia 02 de outubro de 2025, às 9h, para realização de visita técnica no Parque Residencial Jardim Europa, Município de Luziânia/GO, ocasião em que todas as partes deverão estar presentes.

Intime-se a Dra. Adriana Mendes, advogada que atua em favor de moradores, para que, no prazo de 5 (cinco) dias, forneça o número do processo da ação de falência em trâmite no Distrito Federal a fim de possibilitar o devido acompanhamento.

Informado o número dos autos e Juízo competente, oficie-se ao Juízo da Falência no Distrito Federal, informando a existência da ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público do Estado de Goiás em face da empresa Santa Inês (incorporadora responsável pelo loteamento Jardim Europa), esclarecendo que os atos expropriatórios em curso poderão implicar despejos sem observância do caráter humanizado previsto na Resolução nº 510/2023 do CNJ, conforme relatos colhidos dos moradores acerca de despejos ocorridos em ocasiões anteriores.

Oficie-se, ainda, à Comissão de Soluções Fundiárias do Distrito Federal, para que, querendo, coopere com esta Comissão no acompanhamento e busca de soluções para o conflito fundiário em

questão, notadamente junto ao Juízo da Falência, considerando que sua atuação é de caráter cooperativo e administrativo.

Cumpra-se.

Dê-se ciência às partes, interessados, Ministério Público e Defensoria Pública.

Nada mais havendo a expor, devidamente aprovada a ata, encerrou-se a reunião. Eu, Cristiane Neiva, Servidora da Justiça com atuação na Comissão de Soluções Fundiárias do Estado de Goiás que a digitei.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Dr. Vólnei Silva Fraissat

Juiz de Direito e Membro da CSF/TJGO