

CSF/TJGO

Comissão de Soluções Fundiárias

ATA DE REUNIÃO PRELIMINAR – PROAD N° 202506000645997

DATA E HORÁRIO: 2 de setembro de 2025, às 16h30

LOCAL: Reunião virtual, via zoom

REUNIÃO: conduzida pela Juíza de Direito e Membro da CSF/TJGO, Dra. Ailime Virgínia Martins

ASSUNTO: Proad n° 202506000645997 (Processo Judicial n° 5414397-36.2017.8.09.0051) – Jardim Botânico – Município de Goiânia

SECRETÁRIA: Cristiane de Paula Neiva

PARTICIPANTES:

1. Dra. Ailime Virgínia Martins – Juíza de Direito e Membro da CSF/TJGO
2. Dra. Carolina Byrro – Defensora Pública Estadual
3. Dr. José Rubens – Advogado
4. Dr. Mário Oliveira – Cartório
5. Dr. Guerreiro Melo – Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia
6. Dra. Thays Barbosa – CERF OAB/GO
7. Dr. Carlos Gustavo – Advogado
8. Sra. Juliana Gonzaga – SEPLAN
9. Sra. Alexandra – Assistente Social – SEMAD
10. Sra. Núbia Régia – SEDHS
11. Sra. Cristiane de Paula Neiva – Secretária da CSF/TJGO

ABERTURA:

Aberta a reunião preliminar pela Juíza de Direito e Membro da CST/TJGO, Dra. Ailime Virgínia Martins, esta agradeceu a presença de todos e, em seguida, adentrou a matéria da pauta preestabelecida.

PAUTA:

Reunião preliminar relativa ao Proad n° 202506000645997 (Processo Judicial n° 5414397-36.2017.8.09.0051) – Jardim Botânico – Município de Goiânia

RESUMO:

De início, a **Dra. Ailime (Juíza)** cumprimentou os presentes e informou que a reunião referia-se ao processo judicial nº 5414397-36 (Proad nº 202506000645997), cujo objeto é uma parte de terra de campo, sem benfeitorias, com cerca de nove alqueires, situada na Fazenda Salino, no município de Goiânia, com promovente: Maria Helena Cardoso e promovido: Manuel Leite Borges Neto. Disse que não parece se tratar de um conflito coletivo, nem de uma desocupação e que, além de uma ordem de desocupação, não encontrou outros elementos relevantes e observa que o processo é recente, de 2017. Questionou se a juíza encaminhou o caso para a Comissão. Por fim, diz que pedirá para Cristiane fazer uma checagem, antes de marcar uma reunião, para confirmar se o caso realmente se enquadra na situação discutida.

Dada a palavra, a **Sra. Cristiane** (CSF/TJGO) informou que por ter sido a juíza quem solicitou a intervenção da Comissão, marcaram essa primeira reunião para ouvir os advogados e entender qual era, de fato, a situação no local, a fim de avaliar se se tratava mesmo de um caso de atuação da Comissão.

A **Dra. Ailime**, então, decidiu iniciar pelo advogado que representava a parte promovente, Maria Helena, para que explicasse a situação e os motivos pelos quais o caso se enquadrava nos trabalhos da Comissão de Soluções Fundiárias. Solicitou que ele esclarecesse qual era o conflito fundiário coletivo, o que existia no local – se havia ordem de desocupação, se a área era de moradia, de interesse social, entre outros aspectos relevantes.

O **Dr. José Rubens** (advogado) alegou que sua cliente adquiriu essa propriedade em 1966, do senhor Osmar Bromberg, que era o proprietário e esse Setor jardim botânico todinho estava registrado em nome do senhor Osmar Bromberg. Acrescentou que em 1968, o senhor Osmar Bromberg faleceu. Em 1992, o senhor Manoel Leite Borges, juntamente com o oficial do cartório à época, lá de Senador Canedo, ressuscitaram, através de um trabalho muito bem feito, o senhor Osmar Bromberg. E ele assinou uma procuração pública, dando poderes para o senhor Manoel Leite Borges vender, alienar vários imóveis lá da

região. Assim, em 2017, o advogado foi procurado pelo filho da dona Maria Helena, e ingressaram com uma ação anulatória. Antes de entrar com a ação anulatória, pegou a escritura da dona Maria Helena, lavrada em 1966, e levei ao registro, junto ao cartório de Registro de imóveis de Goiânia, que emitiu uma nota de devolução, dizendo que não poderia registrar aquela escritura, porque todos os imóveis haviam sido vendidos, alienados. Diss que tem esse documento e deu entrada no processo judicial, o qual tramitou, houve a sentença que determinou o cancelamento das matrículas onde foi utilizada a procuração falsa, transitou em julgado, e o juiz expediu um ofício ao Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia, solicitando o cancelamento das matrículas onde foi utilizada a procuração falsa, e assim, o Cartório de Registro de Goiânia, emitiu uma informação para o juiz, desmentindo aquilo que ele tinha falado lá em 2017, agora o argumento dele já era outro. O CRI da 1ª Circunscrição de Goiânia argumentou que não podia fazer o cancelamento das matrículas, porque ainda remanesciam 144 (cento e quarenta e quatro) imóveis daquela escritura que não tinham sido vendidos, ou seja, mentindo para o juiz. Afirmou que não sabe se o cartório estava mentindo lá em 2017 ou em 2022. Destacou que de lá para cá, o senhor oficial do registro de imóveis de Goiânia, não cumpre ofício, não cumpre mandado, já foi expedido mandado de cancelamento, não cumpre, os lotes estão vazios, os lotes onde foi utilizada essa procuração falsa do senhor Manoel Leite Borges, estão vazios. Ressaltou que o CRI da 1ª Circunscrição de Goiânia não dá cumprimento, e não adianta mandar para a Corregedoria, porque nada acontece com ele. Afirmou que a dona Maria Helena já faleceu, e o seu cliente já perdeu a esperança completamente de ter registrado o imóvel e canceladas as matrículas, onde foi utilizada a procuração falsa. Mencionou que existe a disponibilidade do seu cliente, de após fazer, se porventura um dia for registrada a escritura dele, ele fazer a doação para as pessoas que estão morando no Jardim Botânico já há muitos anos, ele não tem interesse em tirar ninguém, em desabrigar aquelas pessoas pobres que lá moram, que construíram suas casas com muito sacrifício, que não sabiam dessa fraude, isso ele tem interesse em fazer a doação para as pessoas, sem custo, gratuitamente, todavia, seu

cliente tem interesse em pegar as áreas vazias, e são muitas, de acordo com a própria decisão, a própria nota de devolução do cartório, são 144 lotes, que hoje em dia já deve ter bem menos vazia, porque as pessoas estão invadindo lá, tomando conta, construindo à revelia, não acontece absolutamente nada, não tem como fazer absolutamente nada. Declarou que, até agora, não existe nenhuma determinação judicial para tirar a família, nós não fizemos nenhum pedido nesse sentido, não existe isso.

O **Dr. Carlos Gustavo** (advogado) asseverou que apresentava uma pessoa que havia sido atingida indiretamente por aquele processo. Conforme o Dr. José Rubens havia explanado, de fato existia uma sentença que anulava uma procuração lavrada no ano de 1992. Em decorrência dessa anulação, algumas matrículas derivadas da referida procuração foram canceladas. No caso específico da cliente dele, o que ocorreu foi que, por conta de uma informação equivocada inserida nos autos, foi expedido um ofício ao cartório de registro de imóveis solicitando o cancelamento da matrícula nº 368684, que era de propriedade da sua cliente. Essa matrícula se originara da unificação de outras quatro matrículas, todas adquiridas por ela no passado. Contudo, a procuração anulada naquele processo não fazia referência a nenhum dos lotes adquiridos por sua cliente. Ou seja, ela não poderia ter sido atingida pela decisão judicial. Ainda assim, o ofício foi encaminhado ao cartório, que, por sua vez, respondeu informando que não poderia cancelar a matrícula da cliente, senhora Yolani, pois ela não constava da procuração anulada. Diante disso, quando tomaram conhecimento da situação – inclusive considerando que a parte autora realizara algum movimento de invasão dos lotes da cliente – ingressaram com embargo de terceiro e obtiveram liminar para a manutenção da posse. Por essa razão, ele habilitou-se no feito como terceiro interessado, em virtude do atingimento indireto causado pela sentença que anulou a procuração. Ressaltou, ainda, que a procuração anulada não possuía qualquer relação com a compra e venda realizada por sua cliente. Fez esse apontamento porque, diante do questionamento sobre quem estava sendo atingido pela decisão, entendeu ser importante registrar que sua cliente estava sendo atingida indiretamente por esse

processo.

A **Dra. Ailime** explicou que a Comissão de Soluções Fundiárias não possuía qualquer poder de decisão ou autoridade judicial. Todas as questões mencionadas, inclusive as levantadas anteriormente, deveriam ser resolvidas no âmbito de um processo judicial. A função da Comissão era dar cumprimento às decisões judiciais proferidas pelo juiz responsável pelo processo, com o objetivo de proteger os direitos das pessoas que poderiam ser atingidas por uma eventual desocupação. No entanto, observou-se que, naquele processo específico, não havia ordem de desocupação. E, mesmo que houvesse, não se sabia ainda quem seriam as famílias atingidas nem qual seria exatamente a área impactada, pois o processo ainda estava em fase muito inicial. Dessa forma, não se via, naquele momento, uma possibilidade de a Comissão – que realiza um trabalho de natureza administrativa – atuar de maneira a auxiliar o andamento do processo. A impressão era de que o caso havia sido encaminhado à Comissão de forma prematura.

A **Dra. Carolina Byrro** (Defensora Pública Estadual) informou que só tomou conhecimento da situação concreta no Jardim Botânico recentemente, ao analisar o processo e compreender o quadro geral. Não tinha conhecimento prévio sobre a origem relacionada à escritura posteriormente anulada, entre outros detalhes. No entanto, entendeu que, por uma questão de cautela, seria importante que, ao menos, fosse realizado um levantamento socioeconômico no local, para se obter maior clareza da situação. Observou que o processo continha algumas informações sobre a área possivelmente atingida. Mesmo sem haver, até aquele momento, uma ordem de desocupação em vigor, reconheceu que a anulação das escrituras, como buscava a parte autora, poderia futuramente gerar o deslocamento de pessoas e uma desocupação. Ressaltou que a Comissão de Soluções Fundiárias poderia atuar tanto em processos judiciais quanto extrajudiciais. Destacou esse ponto para justificar que, mesmo sem uma ordem formal de desocupação, já era papel da Comissão promover o diálogo, buscando prevenir conflitos e encontrar uma solução adequada. Caso fosse verificado que as partes envolvidas não conseguiam dialogar – por exemplo, por estarem esperando uma decisão judicial ou por acreditarem que seriam

favorecidas em juízo -, isso seria legítimo, já que não havia obrigatoriedade de se chegar a um acordo. Ainda assim, reiterou que, por precaução, e considerando a possibilidade de atuação da Comissão mesmo na ausência de decisão judicial de desocupação, seria prudente realizar o levantamento socioeconômico. Sugeriu que a parte autora auxiliasse indicando precisamente qual era a área sobre a qual pleiteava a anulação das escrituras. A partir dessa delimitação, a assistente social da Comissão, do município ou da própria Defensoria Pública poderia realizar o levantamento, a fim de verificar se havia pessoas em situação de vulnerabilidade na região. Esse levantamento permitiria aferir se o caso realmente se enquadrava na atuação da Comissão de Soluções Fundiárias. Apontou que, ao analisar o processo, a dúvida sobre a atuação da Comissão não surgiu pela ausência de uma ordem de desocupação, mas sim pela falta de clareza sobre quem seriam as famílias atingidas, se estariam em situação de vulnerabilidade e se precisariam de assistência especial. Também considerou a possibilidade de que, ao final, tanto os ocupantes da área quanto a parte autora preferissem seguir exclusivamente pela via judicial - o que dependeria da vontade deles em momento oportuno. Em síntese, afirmou que a posição da Defensoria Pública do Estado de Goiás era recomendar a realização de um levantamento socioeconômico da área antes da elaboração de qualquer parecer da Comissão sobre sua eventual intervenção no caso.

A **Dra. Ailime** ponderou que cabia ao juiz responsável pelo processo decidir se haveria ou não desocupação e qual seria a área afetada. Somente após essa decisão o caso poderia ser encaminhado à Comissão, que então realizaria a visita técnica e os estudos necessários para verificar a situação das pessoas eventualmente presentes na área. No entanto, observou que até aquele momento nada havia sido decidido. Diante disso, a Comissão não teria como atuar de forma efetiva, já que, para isso, precisaria de uma delimitação clara da área e da definição de quem seriam as pessoas atingidas. Ressaltou que, até então, os únicos nomes constantes no processo eram do requerente e do requerido, e que não havia nenhuma decisão judicial, em qualquer sentido. A juíza havia apenas

encaminhado o caso à Comissão. Com base nessa análise preliminar, considerou que o mais adequado seria devolver o processo e informar à juíza que, caso venha a ser proferida alguma decisão com potencial de atingir terceiros, o primeiro passo seria delimitar a área envolvida. Também seria necessário verificar se se tratava, de fato, de um conflito fundiário coletivo e se haveria uma real possibilidade de desocupação ou deslocamento de pessoas. Comentou que, conforme dito pela parte autora, existiam diversos terrenos vazios no local, o que indicava a necessidade de identificar com precisão qual seria a área afetada. Destacou que, uma vez havendo uma decisão judicial nesse sentido, as pessoas potencialmente atingidas deveriam ser chamadas ao processo, seja como partes ou como terceiros interessados. Somente após essa etapa, com o processo devidamente estruturado e as informações consolidadas, é que ele deveria retornar à Comissão. Ressaltou, contudo, que, se houvesse risco de impacto a famílias em situação de vulnerabilidade ou se se confirmasse tratar-se de um conflito coletivo, o processo deveria, sim, ser enviado à Comissão antes de qualquer desocupação. Assim, a Comissão poderia realizar o levantamento necessário para identificar quem seriam essas pessoas e se havia, de fato, ocupação na área, visando mediar a situação e garantir que qualquer ação fosse conduzida da forma mais pacífica e humanizada possível. Por fim, mencionou que Cristiane, que já fazia parte da Comissão há bastante tempo e atuava como secretária de vários juízes, tinha ampla experiência no assunto e poderia contribuir com sua visão, inclusive por ter mais vivência nessa área.

A **Sra. Cristiane** percebeu, inclusive com base na fala do Dr. José Rubens, que não existia, até aquele momento, um conflito na área. Segundo o que foi dito, as pessoas que estavam no local seriam autorizadas a permanecer, o que indicava, em sua compreensão, que não havia, de fato, nenhum conflito instalado até então. Disse que poderiam devolver o processo, sugerindo que fosse realizado o levantamento socioeconômico. Já haviam solicitado anteriormente, por meio de ofício ao Dr. José Rubens, a delimitação da área, mas, como não houve resposta, não sabiam se ele havia recebido o e-mail, pois a Comissão

também não recebeu qualquer retorno.

O **Dr. José Rubens** alegou que a área a ser afetada já estava nos autos, com as matrículas a serem canceladas devidamente delimitadas, e que não correspondia a todo o Jardim Botânico. A procuração pública anulada não havia sido utilizada para transferir a totalidade do Jardim Botânico, mas apenas partes específicas, alguns lotes, que já estavam identificados nos documentos do processo. Destacou que esses lotes estavam vazios e reforçou que não tinham a intenção de remover ou desabrigar ninguém que já estivesse morando no local, com casas ou imóveis construídos. O único critério seria que a matrícula do imóvel da pessoa não fosse aquela atingida pela procuração considerada falsa, que abrangia 144 (cento e quarenta e quatro) lotes conforme a sentença. Mencionou que a responsabilidade naquele momento parecia estar com o Cartório de Registro de Imóveis, que poderia registrar a escritura da dona Maria Helena, cliente dele. Eles assumiriam o compromisso de manter as pessoas que já estavam no Jardim Botânico há muito tempo, transferindo para o nome da cliente apenas os lotes vazios atingidos pela sentença. Reforçou que não havia intenção de desabrigar ninguém e que estavam dispostos a assinar qualquer documento garantindo isso. Por fim, comentou que se o processo retornar ao juiz, a situação provavelmente permanecerá a mesma, pois o Cartório de Registro de Imóveis não cumpre determinações judiciais, o que representava um obstáculo para o andamento da questão.

A **Dra. Ailime** reiterou que quem precisava proferir a decisão judicial era a juíza responsável pelo processo. Explicou que a Comissão realizava estudos, conciliações e trabalhos administrativos, e que, portanto, não cabia a ela, como juíza integrante da Comissão, determinar o cumprimento de medidas por parte do cartório. Ressaltou que a decisão precisava vir da juíza do processo, e que essas decisões não podiam ser genéricas – deveriam ser específicas e bem delimitadas. Afirmou ainda que, caso a juíza entendesse necessário, existiam diversos meios coercitivos disponíveis para garantir o cumprimento do cancelamento das matrículas mencionadas. Comentou que, conforme havia sido dito, não existiria, em tese, nenhuma área que pudesse atingir terceiros, mas

ênfatizou que isso deveria estar claramente demonstrado no processo. Reforçou que a Comissão só poderia atuar com base em informações certas e específicas, e não genéricas. Somente com essa clareza poderiam ser realizados os estudos e as tentativas de conciliação, caso o conflito fosse, de fato, coletivo. Destacou que, se porventura alguma das áreas atingisse pessoas – especialmente aquelas em situação de vulnerabilidade –, a atuação da Comissão seria analisada com o devido cuidado. Afirmou que, aparentemente, não existia conflito e que, além disso, ainda não havia ordem de desocupação. Ressaltou que cabia ao próprio juiz do processo realizar o levantamento necessário para determinar se a área poderia ou não atingir outras pessoas e, então, encaminhar essa informação à Comissão. Somente após o recebimento dessas áreas devidamente delimitadas e da determinação para cumprimento é que a Comissão poderia realizar o estudo na área. Esclareceu que seriam essas áreas específicas que teriam o cancelamento das matrículas e que poderiam ser devolvidas ou emitidas na posse, conforme o caso apresentado pelo autor.

O **Dr. Guerreiro** (do CRI da 1ª Circunscrição de Goiânia) afirmou que o Dr. Rubens havia comparecido pessoalmente ao cartório, onde ele atendeu a ele e ao seu cliente. Questionou se ele teria esquecido a orientação dada pelo cartório, ressaltando que o cartório cumpria ordens judiciais diariamente. Comentou que, por vezes, as afirmações do Dr. Rubens não condiziam com a realidade, lembrando que o atendeu mais de uma vez, pois o caso era longo. Explicou que a decisão do juiz havia sido, de certa forma, genérica, e que o cartório realizou um grande levantamento na área do Jardim Botânico para identificar quais unidades imobiliárias estavam vinculadas ao processo de anulação. Disse que esse levantamento incluía 222 unidades, detalhadas quadra a quadra, unidade por unidade, e que ela havia mostrado esses dados presencialmente ao Dr. Rubens. Informou que o cartório comunicou ao juiz a dificuldade em cumprir a ordem judicial. Explicou que o comando da decisão era para anular as matrículas vinculadas à procuração reconhecidamente falsa, e que a procuração indicava todas as unidades onde se outorgavam poderes. Confirmou que no levantamento foram identificadas

unidades que não haviam sido transmitidas, algumas lembradas formando outras matrículas, algumas usucapidas e outras transmitidas mais de uma vez. Explicou que existiam unidades cuja transmissão ocorreu antes da própria procuração, ou seja, não estavam abrangidas pela decisão judicial. Disse que o cartório levantou todas as unidades indicadas, analisando item por item e identificando cada instrumento de compra e venda utilizado. Perguntou ao Dr. Rubens qual havia sido a orientação do cartório e afirmou que era necessário saber, de fato, quais dessas compras e vendas tinham sido formalizadas por meio da declaração falsa.

A **Dra. Ailime** detalhou que já havia sido feito o levantamento e que agora iria analisar o processo para confirmar o que já havia mencionado. Ressaltou que todas as questões discutidas pelo advogado com o tabelião precisavam ser decididas pela juíza responsável pelo processo, que poderia, se necessário, emitir alguma decisão ou ofício ao cartório. Enfatizou que quem decidia essas questões era o juiz do processo. Disse que a discussão poderia continuar naquele âmbito e, por fim, acreditou que não havia mais nada a ser discutido. Encerrou a reunião agradecendo a presença de todos.

DELIBERAÇÕES:

- Sem deliberações

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

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Dra. Ailime Virgínia Martins
Juíza de Direito e Membro da CSF/TJGO