

ATA DE REUNIÃO PRELIMINAR – PROAD N° 202508000663725

DATA E HORÁRIO: 26 de setembro de 2025, às 14 horas

LOCAL: Reunião virtual, via zoom

REUNIÃO: conduzida pelo Juiz de Direito e Membro da CSF/TJGO, Dr. Eduardo Tavares dos Reis

ASSUNTO: Proad n° 202508000663725 (Processo Judicial n° 5145530-70.2021.8.09.0168) – Macacos de Cima – Município de Águas Lindas de Goiás

SECRETÁRIA: Cristiane de Paula Neiva

PARTICIPANTES:

1. Dr. Eduardo Tavares dos Reis – Juiz de Direito e Membro da Comissão de Soluções Fundiárias do TJGO
2. Dr. Rafael Balduino – Defensor Público Estadual
3. Sr. Leonardo Bastos – Representante da Empresa CIENGE (Proprietária da área)
4. Dr. Douglas Dorivan – Procuradoria do Município de
5. Sr. José Raimundo Sepeda – Chefe de Divisão de Goverança da Terra – Incra
6. Sra. Cláudia Farinha – Superintendente Regional do Incra do Distrito Federal e Entorno
7. Sra. Kelem Karem – Agehab
8. Dra. Marianna Novais – Procuradoria do Município
9. Dra. Maysyam Confessor – Advogada da Empresa CIENGE e Representando a CERF/OAB-GO
10. Dr. André Moreira Garcez Dória – Advogado da Empresa CIENGE
11. Dr. Wendel Souza Reis – Advogado dos ocupantes da área
12. Sra. Cristiane de Paula Neiva – Secretária da Comissão de Soluções Fundiárias do TJGO

ABERTURA:

Aberta a reunião preliminar pelo Juiz de Direito e Membro da CST/TJGO, Dr. Eduardo Tavares dos Reis, este agradeceu a presença de todos e, em seguida, adentrou a pauta

estabelecida.

PAUTA:

Reunião preliminar referente ao Proad nº 202508000663725 (Processo Judicial nº 5145530-70.2021.8.09.0168) - Macacos de Cima - Município de Águas Lindas de Goiás

RESUMO:

1. Abertura

A reunião foi aberta pelo Exmo. Sr. Dr. Eduardo Tavares dos Reis, Juiz membro da Comissão de Soluções Fundiárias, que deu as boas-vindas aos participantes, declarou iniciada a reunião preliminar e esclareceu seu papel como juiz membro da Comissão e relator do procedimento. Explicou, de forma breve, a criação da Comissão pelo CNJ e seu papel de mediação em litígios coletivos de posse e desocupações. Esclareceu que, embora fosse juiz, atuava ali como mediador em apoio ao juízo da causa.

2. Contextualização do caso

O Dr. Eduardo informou que no caso específico o juiz da causa é de Águas Lindas de Goiás, num processo que envolve a Empresa CIENGE e alguns moradores em uma área em disputa. Anunciou o rito: reunião prévia para ouvir, visita técnica ao local e retorno com mediação. Pontuou que decisões finais cabiam ao juiz/juíza da causa. Convidou os presentes a se apresentarem e a exporem pretensões e visões.

3. Manifestação da Dra. Marianna Novais (Procuradora-Geral do Município de Águas Lindas de Goiás)

A Dra. Marianna afirmou atuar como ponte para um acordo. Relatou reuniões com advogado dos ocupantes (Dr. Wendel) e com a empresa CIENGE. Acrescentou que proprietário da empresa Cientí possuía diversos loteamentos contíguos, abrangendo tanto áreas particulares quanto públicas ocupadas irregularmente. Informou que, diante dessa situação, o município já havia envolvido o Ministério Público na formação de um grupo de trabalho voltado à possível reimplantação do loteamento, com vistas à implantação de um polo industrial - uma vez que aquela

região era uma das poucas capazes de abrigar empresas de grande porte.

Explicou que a proposta em estudo consistia na relocação das famílias ocupantes para outra área de um dos loteamentos vizinhos, em terrenos de tamanho adequado à moradia, e não nas extensões atualmente ocupadas por alguns chacareiros. Ressaltou que, embora diversas ideias tenham sido discutidas nas reuniões já realizadas, ainda não havia sido alcançado consenso prático.

Mencionou que a promotora de justiça Dra. Tânia, responsável pela defesa do interesse público e fiscalização da administração municipal, havia sido convidada a integrar o grupo de trabalho. Destacou, contudo, que a atuação do Tribunal de Justiça poderia fortalecer os esforços e facilitar a articulação entre os envolvidos.

Pontuou que o impasse vinha gerando prejuízos mútuos: a empresa CIENGE não usufruía da área conforme previsto pela Constituição e acumulava débitos de IPTU, enquanto o município enfrentava o avanço das ocupações e a especulação imobiliária. Observou que havia tanto famílias efetivamente residentes quanto pessoas interessadas apenas em obter vantagens com a situação.

Por fim, registrou que o advogado dos ocupantes, Dr. Wendel, comprometera-se a colaborar para que apenas os ocupantes legítimos, que realmente necessitavam da terra para moradia, fossem beneficiados, evitando o estímulo a novas ocupações irregulares. Encerrou colocando-se à disposição e reiterando o interesse em buscar uma solução consensual para o conflito.

4. Questionamentos do Dr. Eduardo (juiz)

O Dr. Eduardo perguntou se a área era urbana ou rural (recebeu resposta "urbana"). Questionou a quantidade de processos envolvendo Jardins América (1 a 6) e pediu centralização. Solicitou que a empresa/município enviassem à Comissão a relação de processos e mapas/croquis das áreas. Reforçou interesse em composição e perguntou o

universo de famílias atingidas.

5. Manifestação do Dr. André (Advogado da empresa CIENGE)

O Dr. André, em resposta ao questionamento, relatou que havia outros processos relacionados aos loteamentos Jardim América 1 a 6, sendo três já em curso. Informou que as invasões no Jardim América 4 vinham se expandindo, motivo pelo qual havia intenção de propor nova ação judicial. Destacou que a região apresentava indícios de loteamento clandestino, constatados em inspeção do Ministério Público, conduzida pela Dra. Tânia, ocasião em que foram observados diversos lotes com placas de venda.

Acrescentou que a empresa já havia se reunido com a Dra. Marianna, o Dr. Wendel e representantes da Prefeitura, demonstrando interesse em compor e realocar os ocupantes para outra área. Contudo, considerou inviável o acordo diante da extensão dos lotes pretendidos, que variavam de 5 (cinco) mil a 17 (dezesete) mil metros quadrados.

Reiterou a disposição da empresa para solucionar o impasse, desde que em condições proporcionais e viáveis. Informou ainda que a área cogitada para a realocação das famílias, próxima à rodovia e a terminais, era adequada e poderia ser verificada em eventual inspeção. Por fim, mencionou a existência de laudo do Ministério Público e mapa notarial referentes à inspeção, disponíveis para compartilhamento, caso necessário.

6. Manifestação do Dr. Wendel (Advogado dos ocupantes)

O Dr. Wendel disse representar 32 famílias (depois estimou 37: 35 com ele e 2 com a Defensoria), mas reconheceu centenas de ocupantes ao todo. Defendeu levantamento do que era público e privado, identificação de quem queria compor e formalização de proposta da empresa (recadastramento/assentamento). Frisou necessidade de sair do campo das ideias para o prático, pois o caso perdura há cerca de 20 (vinte) anos.

7. Manifestação do Dr. Eduardo (juiz)

O Dr. Eduardo afastou discussão de mérito como usucapião na mediação; sinalizou foco em soluções práticas. Enfatizou que a Comissão atua prioritariamente para pessoas em vulnerabilidade e moradia efetiva, não para especulação ou segundas residências.

8. Manifestação da Dra. Marianna (PGM)

A Dra. Marianna perguntou sobre possibilidade de apoio da Agehab (programas estaduais) para construção/financiamento nas áreas a serem ofertadas, diante de edificações precárias e limitações do município.

Informou que não houve, por parte do proprietário, possibilidade de manter as famílias nos locais onde se encontravam, uma vez que havia a pretensão de replantar os loteamentos, e a área então ocupada possuía destinação diversa

9. Considerações da Defensoria Pública

O Dr. Rafael (Defensor Público Estadual) apresentou-se e manifestou apoio à saída negociada. Reforçou a necessidade de levantamento socioeconômico e do universo de famílias para avançar com legitimidade. Comprometeu-se a verificar disponibilidade de equipe técnica/apoio, considerando limitações e implantação recente de núcleo extrajudicial.

10. Manifestação do Sr. Leonardo Garcia Basso (Sócio da CIENGE Engenharia) - histórico da área

O Sr. Leonardo informou ser um dos sócios da empresa CIENGE Engenharia. Explicou que a área em questão havia sido adquirida por seu pai na década de 1970, mais precisamente em 1976, quando este se tornou o primeiro produtor de leite tipo B da região. Após cerca de cinco anos, contudo, o pai abandonou a fazenda em razão de constantes furtos. Entre as décadas de 1980 e 1990, a propriedade foi loteada, transformando as áreas mais inclinadas em glebas e o restante em loteamentos, originando os seis empreendimentos conhecidos como Jardim América 1 a 6.

Relatou que, desde então, a família vinha desenvolvendo os

loteamentos – tendo concluído o Jardim América 1 e 4 – e que, posteriormente, devido a dívidas de IPTU, negociaram o Jardim América 3 com a prefeitura, a fim de que ali fosse instalado um polo industrial. A negociação permitiu quitar os débitos, porém a prefeitura acabou vendendo a área a terceiros. Assim, a empresa manteve-se com os Jardins América 1, 5 e 6 para desenvolver.

Contou que, há cerca de seis a oito anos, o Jardim América 6 passou a sofrer invasões mais intensas. Embora no início conseguissem contê-las, com o tempo elas se ampliaram e alcançaram também o Jardim América 1, sem que fosse possível retomar o controle. Mencionou que o loteamento possuía aproximadamente 10 (dez) mil lotes, dos quais 3 (três) mil estavam invadidos, e que já haviam sido construídas cerca de 3 (três) mil casas em parceria com outros empreendedores, abrigando mais de 10 (dez) mil pessoas.

Observou que as invasões comprometiam a organização urbanística, pois os ocupantes instalavam-se em áreas extensas, desrespeitando ruas e áreas públicas, o que afetava diretamente a operação da empresa. Destacou ainda que possuíam uma fábrica de pré-moldados, atualmente muito prejudicada pelas ocupações irregulares, as quais interferiam na produção e transporte de estruturas destinadas a obras de grande porte, como a expansão do Parque Shopping, em Brasília, e o Shopping Partage, em Águas Lindas.

Concluiu afirmando que as invasões haviam se intensificado nos últimos anos, tornando-se incontroláveis, e que, apesar das tentativas, não obtiveram êxito em contê-las. Reiterou que o empreendimento representava patrimônio da família, hoje severamente afetado, e manifestou a intenção de buscar um acordo ou composição, destacando que o “Master Plan” original do bairro ainda poderia ser recuperado, sendo um projeto promissor e benéfico para a cidade.

11. Exposição do Dr. André (Advogado da CIENGE)

O Dr. André informou que já solicitara ao município a

identificação de áreas públicas e possível visita/inspeção. Reforçou problemas decorrentes do crescimento desordenado e de segurança pública.

12. Exposição da Dra. Maysyam (Advogada da CIENGE e CERF/OAB-GO)

A Dra. Maysyam reiterou a representação da empresa e mencionou outros processos, alguns já com atuação da Comissão.

13. Manifestação da Sra. Kelem Karem (Agehab)

A Sra. Kelem Karem informou que não havia mais cheque-moradia/construção nos moldes antigos. Ofereceu aluguel social por 18 (dezoito) meses como medida temporária. Explicou que programas como Casa Custo Zero seguem edital e não permitem direcionamento específico; FAR é federal e possui regras próprias; há listas de reserva.

14. Manifestação dos Representantes do Incra - Sr. José Raimundo e a Sra. Cláudia Farinha

Os servidores do Incra, Sr. José Raimundo e a Sra. Cláudia, apresentaram-se e disseram tratar-se do primeiro contato com o caso. Afirmaram que, *a priori*, a demanda parecia urbana; atuação do INCRA dependeria de famílias com perfil rural e de chamamento público; não havia estoque imediato de terras. Concordaram em ser dispensados por ora, com possibilidade de retomada se o levantamento indicar perfil rural aplicável.

15. Debate geral - natureza da área e citações

- Houve divergência sobre natureza urbana/rural/híbrida (plano diretor x matrícula).
- Registraram-se dificuldades de citação ampla dos ocupantes (risco a oficiais, morosidade, mutabilidade do público).
- Discutiram-se alternativas: força-tarefa de oficiais, sinalização no local, e cuidados para não incentivar

novas ocupações.

16. Pronunciamento do Dr. Wendel (Advogado dos ocupantes) - chamamento público

O Dr. Wendel sugeriu chamamento via carro de som/edital, pré-cadastro e visitas técnicas subsequentes para legitimar e diferenciar moradores de especuladores; comprometeu-se a fornecer contatos de lideranças.

17. Manifestação do Dr. André (CIENGE) - contraponto

O Dr. André discordou do carro de som por entender que estimularia especulação e novas ocupações.

18. Síntese e deliberações apresentadas pelo Dr. Eduardo (juiz da CSF/TJGO)

O Dr. Eduardo consolidou os encaminhamentos:

- a) **Mapas/croquis** das áreas litigiosas serão encaminhados à Comissão pela empresa/município;
- b) **Laudo/Relatório do MP** já produzido - será enviado pela CIENGE à Comissão;
- c) **Levantamento sócioeconômico (CadÚnico)**: será encaminhado à Comissão;
- d) **Visita técnica** - a ser agendada posteriormente;
- f) **Convite ao Ministério Público** para as próximas reuniões.
- g) **INCRA dispensado por ora**, com reavaliação se houver perfil rural

19. Encerramento

Encaminhando-se para o encerramento, o Juiz Eduardo Tavares dos Reis elencou as deliberações, com a anuência dos participantes, agradeceu a presença de todos, e finalizou a reunião

DELIBERAÇÕES:

1. Mapeamento das áreas em litígio

- Advogados da empresa enviarão à Comissão (via Cristiane) a lista de processos e a identificação precisa das áreas/loteamentos envolvidos (Jardim América 1 a 6), com croqui/mapa/Google Earth.

2. Envio de documentos existentes à Comissão

- A empresa encaminhará à Comissão o laudo/relatório de inspeção do Ministério Público (Dra. Tânia) e o mapa notarial já produzidos.

3. Levantamento socioeconômico dos ocupantes

- O Município (assistência social/CadÚnico) fará cadastramento e perfil socioeconômico dos ocupantes, com prazo a confirmar e relatório a juntar aos autos.

4. Visita técnica da Comissão

- A Comissão realizará visita técnica (não é inspeção judicial) às áreas para subsidiar a etapa de mediação posterior.

5. Participação do Incra

- INCRA: dispensado por ora (natureza majoritariamente urbana), podendo ser reconvocato se o perfil das famílias indicar pertinência e,

6. Convite

- Próximas reuniões deverão incluir a Promotoria de Justiça da Comarca de Águas Lindas de Goiás.

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 Tribunal de Justiça do Estado de Goiás que a digitei.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Dr. Eduardo Tavares dos Reis

Juiz de Direito e Membro da CSF/TJGO