

## CSF/TJGO

### Comissão de Soluções Fundiárias

#### ATA DE VISITA TÉCNICA - PROAD N° 202506000646881

**DATA E HORÁRIO:** 2 de outubro de 2025, às 9 horas

**LOCAL:** Parque Residencial Jardim Europa - Município de Luziânia

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

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

**SECRETÁRIA:** Cristiane de Paula Neiva

#### PARTICIPANTES:

1. Dr. Vólnei Silva Fraissat - Juiz de Direito e Membro da Comissão de Soluções Fundiárias (CSF/TJGO)
2. Dr. Leonardo Lopes dos Santos Bordini - Juiz da 2ª Vara Cível da Comarca de Luziânia
3. Dra. Nicolle Gritz - Defensora Pública em Luziânia
4. Dr. Julimar Alexandro da Silva - Promotor de Justiça
5. Dr. Carlos Lula - Advogado
6. Representante da Procuradoria-Geral do Município de Luziânia
7. Dra. Lígia Machado - Departamento Jurídico da Comissão de Regularização Fundiária de Luziânia
8. Dra. Camila - Comissão de Regularização Fundiária
9. Dra. Adriana Mendes - Advogada dos moradores
10. Sra. Mônica Maria Melo - Secretária de Habitação e Regularização Fundiária de Luziânia
11. Sr. Leonardo Rocha - Assistente da Comissão de Soluções Fundiárias (CSF/TJGO)
12. Sra. Cristiane de Paula Neiva - Secretária da Comissão de Soluções Fundiárias (CSF/TJGO)
13. Moradores e lideranças (Rodrigo, Alessandro, Helen e demais moradores do bairro. )

#### ABERTURA:

Aberta a visita técnica 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:**

Visita técnica referente ao Proad nº 202506000646881 (Processo Judicial nº 0156816-63.2009.8.09.0100) - Parque Residencial Jardim Europa - Município de Luziânia

**RESUMO:**

**1. Abertura**

A reunião foi aberta pelo Exmo. Sr. Dr. Vólnei Silva Fraissat, Juiz membro da Comissão de Soluções Fundiárias, que deu as boas-vindas aos participantes e declarou iniciada a visita.

**2. Contextualização do caso**

Trata-se de Ação Civil Pública (ACP) proposta pelo Ministério Público contra o empreendimento responsável pelo loteamento, por irregularidades na infraestrutura básica (asfalto, água, energia etc.). Paralelamente, existe processo de falência no DF (juízo do Dr. João), com atos de penhora e leilões que repercutem sobre os imóveis ocupados por moradores de boa-fé.

**3. Explicações do Dr. Vólnei Fraissat**

Explicou a finalidade da Comissão: mediação e articulação institucional para garantir direito à moradia de coletividades vulneráveis, sem proferir decisões judiciais.

- Destacou o papel da Defensoria Pública na atuação conjunta em comarcas diversas.
- Quadro jurídico: a Ação Civil Pública busca obrigar o Poder Público a implementar a infraestrutura básica, com direito de regresso contra o empreendedor; porém a falência da empresa no DF originou atos (penhoras/leilões) que ameaçam a permanência dos moradores.
- Objetivo imediato: dialogar com o juízo da falência e atores locais para suspender riscos de expropriação e

viabilizar solução pacífica.

- Assinalou que decisões (tutelas etc.) competem ao Juiz da causa (Dr. Leonardo), cabendo à Comissão articulação e construção de consenso.
- Visita *in loco*: importância de conhecer ruas, casas e a caixa d'água para compreender os impactos reais.
- Explicou que o Ministério Público atuava em defesa da coletividade e, por isso, quando propunha uma Ação Civil Pública, o fazia em nome de todos, evitando que cada indivíduo ingressasse com ação própria.
- Esclareceu que esse tipo de ação envolvia direitos coletivos e tinha como pedido principal a implementação da infraestrutura do bairro. Informou que, como a empresa responsável não cumprira suas obrigações, o município deveria executar as obras básicas e, posteriormente, buscar ressarcimento dos responsáveis.
- Destacou que o complicador do caso era a falência da empresa em Brasília e os atos de penhora que afetavam o processo local.
- Ressaltou, por fim, que o objeto da ação não era a regularização fundiária, mas sim a execução das obras de infraestrutura pelo poder público.
- Explicou que os direitos de propriedade e de posse são considerados direitos disponíveis, ou seja, passíveis de negociação e acordo entre as partes.
- Esclareceu que, diferentemente de direitos indisponíveis – como o próprio corpo humano –, a propriedade permite concessões que possibilitam a solução de conflitos sem a necessidade de ação judicial.
- Destacou que vislumbrava a possibilidade de uma solução consensual por meio do diálogo com o juiz da falência e com os órgãos competentes.

- Ressaltou, ainda, que um acordo, em regra, implica concessões mútuas entre as partes, visando à pacificação do conflito.

#### **4. Manifestação do Dr. Carlos Lula (advogado de moradores)**

- Esclareceu que a execução no DF envolve a massa falida do Consórcio Nacional Santa Inês (credora da Santa Inês), com penhoras já registradas.
- Considerou relevante dialogar com o juiz de Brasília, pois ele não possuía conhecimento prático sobre o ocorrido na ACP. Relatou que acompanhara o caso desde 2016, quando foi firmado o acordo com a empresa Santa Inês para retomada do implemento, período em que diversas vendas foram realizadas. Ressaltou que a conversa seria importante, uma vez que o magistrado analisava a situação de forma distante.
- Explicou que houve suspensão dos pagamentos após a baixa da empresa e o falecimento dos proprietários, sendo os herdeiros atuais os responsáveis. Observou ainda que o juiz vinha examinando os contratos sem quitação, o que gerava dificuldades, já que a maioria deles se encontrava nessa condição.
- Relatou dificuldades de diálogo com o representante da massa (Dr. Florival) e inconsistências contratuais (alienação fiduciária, ausência de quitações formais após 2016/2020, interrupção de recebimentos pela Ferrara).
- Informou pedido do MP/DF para suspender penhoras e a necessidade de comunicar indisponibilidade e abertura de matrículas também na 2ª Circunscrição.

#### **5. Manifestação dos Moradores (Rodrigo, Alessandro, Helen e outros)**

- Relataram pagamentos realizados (inclusive depósitos superiores a R\$ 700 (setecentos) mil destinados a obras), obras iniciadas e abandonadas, e levantamento de

valores pela massa falida.

- Apontaram três casas removidas e aproximadamente 300 (trezentas) matrículas penhoradas, com menção a possível leilão (postergado).
- Descreveram problemas crônicos de água (interrupções sem aviso, qualidade ruim, risco sanitário), insuficiência de policiamento, e ônus de IPTU sem contrapartidas adequadas.
- Manifestaram disposição para acordo, desde que condições sejam justas (questionamento de multas/juros/IGPM retroativos por fato não imputável aos moradores) e que haja segurança documental.

#### **6. Defensoria Pública - Dra. Nicolle Gritz**

- Orientou que qualquer morador que receber notificação/intimação (especialmente do DF) procure imediatamente a Defensoria para análise e eventuais embargos de terceiro ou medidas urgentes.
- Explicou critérios de atendimento (renda/vulnerabilidade, documentos possíveis) e atuação paralela: contato com a Defensoria do DF para incidir nos autos da falência.
- Afirmou que, quanto aos casos ainda não regularizados, a Comissão buscaria alinhar uma solução consensual viável. Explicou que, após a identificação das situações irregulares, as pessoas poderiam procurar a Defensoria Pública, ressaltando, contudo, que o atendimento era destinado apenas à população sem condições de arcar com honorários advocatícios.
- Sugeriu tratar problemas específicos (água, resíduos, segurança) de forma pontual para obter respostas imediatas enquanto se trabalha a solução estrutural.

#### **7. Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária - Representadas pela Sra. Mônica Maria Melo**

**(Secretária), Dra. Camila (Comissão de Regularização), e Dra. Lígia (Depto. Jurídico)**

- Apresentaram o Programa "Escritura na Mão" (REURB), lançado em 2024, com capacidade de regularização coletiva por bairro (não caso a caso), inclusive quando há quitação sem titularidade.
- Informaram visitas prévias ao Jardim Europa e intenção do município de incluir o bairro, condicionada à estabilização jurídica (risco de leilões/penhoras) e à coordenação com a ACP.
- Alertaram contra oportunistas: somente haverá coleta de documentos após ato oficial de lançamento no bairro.

#### **8. Representante da Procuradoria do Município**

- Distinguiu responsabilidades:
  - Água (Saneago) e energia (Equatorial) → dever das concessionárias; moradores podem exigir serviço proporcional ao pagamento; MP pode ser instado a incluí-las no polo passivo da ACP para cumprimento de obrigações de fazer.
  - IPTU decorre da posse/propriedade e é devido independentemente da plena regularização.
  - Infraestrutura urbana é competência municipal, mas depende de estabilização jurídica para investimentos.

#### **9. Ministério Público - Dr. Julimar (AUSENTE)**

- A assessoria do Promotor ausente registrou a propositura da ACP e a disposição para atuar também diante das concessionárias, a fim de assegurar serviços essenciais.

#### **10. Esclarecimentos técnicos e jurídicos**

- Objeto da ACP: condenar o município a implantar

infraestrutura básica (com regresso contra o empreendedor).

- Processo de falência (DF): atos expropriatórios colidem com a realidade local; necessária articulação interinstitucional (Comissão, Defensorias, MP e Juízo da Falência).
- Acordo judicial: caminho provável é negociação global (com redução/ajuste de encargos - multas/juros/correção) e homologação judicial, gerando segurança aos moradores que aderirem.
- Avaliações futuras: diferenciação entre lotes e casas parcialmente/totalmente entregues; avaliação técnica individual no momento oportuno.

## **11. Deliberações e encaminhamentos**

### 1. Articulação Inter jurisdicional:

1.1. A Comissão agendará reunião (preferencialmente presencial) com o Juízo da Falência do DF e o administrador/representante da massa falida, levando relato técnico da situação local (moradia de boa-fé, riscos sociais, conflitos com a ACP).

1.2. Defensoria Pública-GO fará ponte com a Defensoria-DF para atuar nos autos e prevenir ordens expropriatórias que atinjam moradores vulneráveis.

### 2. Proteção possessória enquanto perdurar a mediação:

2.1. Avaliar requerimento de medidas de urgência na ACP para assegurar a permanência dos moradores até solução definitiva.

2.2. Monitorar e, se necessário, impugnar atos de penhora/leilão que recaiam sobre unidades ocupadas.

### 3. Serviços essenciais (água/energia):

3.1. Instar o MP a convocar Saneago e Equatorial na ACP (ou procedimento correlato) para plano emergencial de atendimento, com protocolo de avisos prévios de interrupção, equipes de prontidão e cronograma de obras

que minimize desabastecimento.

3.2. Canal direto entre liderança comunitária e responsável técnico das obras de água, com comunicações formais de desligamentos e registro de ocorrências.

4. Regularização fundiária (REURB):

4.1. Município manterá o Jardim Europa como prioridade, iniciando fase técnica preparatória (sem coleta pública de documentos) após estabilização jurídica mínima.

4.2. Comunicação oficial quando do lançamento do programa no bairro; alerta contra terceiros não autorizados.

5. Registro e matrículas:

5.1. Levar aos autos informação sobre indisponibilidade e abertura de matrículas também na 2ª Circunscrição, com pedidos de averbações necessárias para publicidade e segurança.

6. Mesa de acordo e lista de interessados:

6.1. Reestruturar o grupo/lista de interessados em aderir a um acordo judicial, com apoio da Comissão, Defensorias e MP, para negociação global com a massa falida (revisão de encargos e saldos).

6.2. Esclarecer que eventual acordo será homologado judicialmente, garantindo exigibilidade e segurança para ambas as partes.

7. Visita técnica imediata:

7.1. Agenda de visita do Juiz da Comissão e equipe à caixa d'água, ruas afetadas, e imóveis já impactados (inclusive três casas removidas), com registro fotográfico e relatório à Comissão, MP, Defensorias e Juízo da causa.

## **12. Observações finais**

- Reiterada a importância de comunicação simples e transparente com a comunidade, inclusive glossário de siglas (ACP, REURB etc.).
- Reforçado que IPTU e contas de serviços não se confundem

com as obrigações de infraestrutura do município e obrigações de serviço das concessionárias.

- Registrada a disposição dos moradores em regularizar e pagar o justo, desde que cessado o risco de perda da moradia e haja clareza sobre destinação dos valores e benefícios efetivos ao bairro.

### **13. Encerramento**

Nada mais havendo, o Dr. Vólnei (juiz) concluiu pela execução imediata dos encaminhamentos acima e pela elaboração de relatório de visita. Ficou consignada a realização de reuniões subsequentes após tratativas com o Juízo do DF, massa falida e concessionárias.

#### **DELIBERAÇÕES:**

- Articular reunião (preferencialmente presencial) com o Juízo da Falência do DF e o administrador/massa falida, levando relato técnico da situação local.
- Defensoria-GO contatar a Defensoria-DF para atuar nos autos da falência e prevenir ordens expropriatórias contra moradores.
- Avaliar medidas de urgência na ACP para assegurar a permanência dos moradores até solução definitiva, monitorando e impugnando penhoras/leilões sobre unidades ocupadas.
- Instar o Ministério Público a incluir Saneago e Equatorial para plano emergencial de atendimento, com avisos prévios de interrupção, equipes de prontidão e cronograma de obras que minimize desabastecimento.
- Estabelecer canal direto entre liderança comunitária e responsável técnico das obras de água, com comunicações formais e registro de ocorrências.
- Manter o Jardim Europa como prioridade no REURB ("Escritura na Mão"), iniciando fase técnica após estabilização jurídica mínima e comunicando oficialmente

o lançamento no bairro.

- Alertar a comunidade contra intermediários não autorizados até a comunicação oficial da prefeitura.
- Levar aos autos informações sobre indisponibilidade e abertura de matrículas também na 2ª Circunscrição, com os devidos pedidos de averbação.
- Reestruturar a lista de interessados em aderir ao acordo judicial, com apoio da Comissão, Defensorias e MP, visando negociação global com a massa falida (ajuste/redução de encargos e definição de saldos).
- Enviar cópia da presente ata ao MP, Defensorias e Juízo da causa.

Nada mais havendo a expor, devidamente aprovada a ata, encerrou-se a visita técnica. 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. Vólnei Silva Fraissat**

**Juiz de Direito e Membro da CSF/TJGO**