

CSF/TJGO
Comissão de Soluções Fundiárias

ATA DE AUDIÊNCIA DE MEDIAÇÃO - PROAD N° 202506000646881

DATA E HORÁRIO: 01 de dezembro de 2025, às 10 horas

LOCAL: Fórum da Comarca de Luziânia

AUDIÊNCIA DE MEDIAÇÃO: 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/GO

SECRETÁRIA: Cristiane de Paula Neiva

PARTICIPANTES:

1. Dr. Vólnei Silva Fraissat - Juiz de Direito e Membro da Comissão de Soluções Fundiárias do TJGO
2. Dr. Clorival Florindo da Silva - Administrador Judicial da massa falida
3. Dr. Julimar Alexandro da Silva - Promotor de Justiça
4. Dr. Carlos Lula - Advogado
5. Dr. Ranúcio Valério do Amaral - Procurador do Município de Luziânia
6. Sra. Lígia Machado - Departamento Jurídico da Comissão de Regularização Fundiária de Luziânia
7. Sr. Rodrigo Felipe - Representante dos moradores
8. Dra. Nicole Gritz - Defensora Pública atuante em Luziânia
9. Sra. Cristiane de Paula Neiva - Secretária da CSF/TJGO

ABERTURA:

Aberta a audiência de mediação 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:

Audiência de mediação referente ao Proad n° 202506000646881 (Processo Judicial n° 0156816-63.2009.8.09.0100) - Parque Residencial Jardim Europa - Município de Luziânia/GO.

RESUMO:

1. Abertura e contextualização do caso

O magistrado, Dr. Vólnei, declarou aberta a mediação e relatou que, em ocasião anterior, estivera com os moradores, e também percorrera o bairro para conhecer de perto a realidade vivenciada, tendo constatado:

- o clamor de diversos moradores por dignidade e infraestrutura (água, energia, vias, urbanização, etc)/
- a angústia central relacionada à dúvida quanto à titularidade dos imóveis;
- a preocupação dos moradores com a cobrança de juros e correção por período em que, segundo relataram, não tiveram culpa, diante dos problemas da empresa responsável.

Registrou que conduziria a audiência na qualidade de mediador, com o objetivo de aproximar as partes, propiciar o diálogo e verificar a possibilidade de composição consensual acerca da situação do bairro Jardim Europa e os imóveis vinculados à massa falida.

Ressaltou que, em processos de transação e acordo, normalmente nenhuma das partes obtém 100% de tudo o que deseja, sendo comum que se deseje "100" e, com concessões recíprocas, se alcance "80", preservando-se, porém, o objetivo principal, que, no caso, seria a obtenção da moradia e do registro de propriedade pelos moradores.

2. Manifestação do Ministério Público - Dr. Julimar

O Dr. Julimar contextualizou o caso, afirmando ser o titular da Ação Civil Pública e conhecer profundamente o problema do Jardim Europa, já que acompanhou desde o início a tentativa anterior de solução junto à empresa Ferrari, a qual não cumpriu seus compromissos, prejudicando moradores e instituições envolvidas.

Destacou que, na fase atual, o principal ponto de avanço dependeria da atuação da massa falida, representada pelo Dr. Clorival, que demonstrara a disposição em colaborar. Afirmou que a situação não configurava conflito clássico entre partes adversárias, mas sim um conjunto de entraves que exigiam concessões mútuas para que alcançasse uma transação equilibrada.

O Promotor ressaltou que a regularização documental (especialmente matrícula ou título de propriedade) deveria ser a

primeira providência, pois somente após isso seria possível avançar em temas como urbanização e infraestrutura, inclusive com apoio futuro de instituições como SESC e órgãos públicos.

Assumi integralmente a responsabilidade pela negociação passada e reafirmou que todos os valores pagos naquela ocasião deveriam ser aproveitados no cálculo do saldo devedor.

Sintentizou os pilares do acordo que considerava adequado:

- exclusão de juros e multas pela massa falida.
- aproveitamento integral dos pagamentos pretéritos feitos à Ferrari, Santa Inês ou depositados na ACP, desde que formalmente válidos.
- cálculo individual do saldo devedor de cada morador após esses abatimentos.
- fixação de prazo de adesão ao acordo.
- instalação de escritório físico e melhoria da comunicação para atendimento efetivo dos moradores.
- assistência jurídica obrigatória, seja por advogado particular ou Defensoria Pública.
- Formalização judicial da composição e posterior arquivamento da Ação Civil Pública, caso as condições sejam cumpridas.

O Promotor concluiu que, nesses termos, o acordo já estava delineado em seus princípios fundamentais e representava a melhor oportunidade de solução definitiva para o caso.

3. Manifestação da Defensoria Pública - Dra. Nicole

A Dra. Nicole apresentou-se como Defensora Pública atuante em Luziânia, na área cível ao lado da Dra. Jéssica. Afirmou que via a solução consensual como o melhor caminho, por ser mais célere e oferecer maior segurança do que a via exclusivamente judicial. Esclareceu que muitos moradores desconheciam que havia dois processos distintos: a Ação Civil Pública em Goiás e o processo de falência no TJDF. Isso limitava a atuação direta da Defensoria de Goiás na falência, mas destacou que existe o sistema de peticionamento integrado entre defensoria, que permite envio de manifestações ao DF quando necessário. Durante a audiência, fez questionamentos técnicos ao administrador da massa falida.

A Defensora questionou se os valores já depositados judicialmente

em Luziânia seriam abatidos do saldo devedor. O administrador da massa falida respondeu que todos os pagamentos efetivamente realizados na negociação anterior seriam considerados e atualizados, e que a negociação envolveria somente o valor remanescente.

A Defensora apontou que muitos casos envolviam procurações e transmissões de posse entre terceiros e perguntou se a regularização seria baseada no histórico de pagamentos original ou tratada como "compra do zero". O administrador respondeu que: a) se houver comprovação de pagamento (à Santa Inês ou ao consórcio), os valores serão analisados e aproveitados; b) se não houve comprovação, o caso será tratado a partir do valor integral, pois não existe quitação conhecida.

4. Manifestação do Dr. Rodrigo Felipe - Representante da Associação de Moradores

Rodrigo Felipe explicou que muitos moradores, especialmente idosos, tiveram dificuldade de comparecer e se comprometeu a comunicar a todos o conteúdo da reunião.

Relatou que a luta pela regularização é antiga e contou, ao longo dos anos, com a atuação conjunta da associação, do Ministério Público e do Poder Judiciário. Destacou que a principal prioridade da comunidade é obter a documentação dos imóveis em nome dos moradores, pois somente após isso será possível buscar melhorias de infraestrutura (água, energia, vias, etc) junto aos órgãos públicos.

Informou que sempre orientou os moradores a não firmarem acordos isolados, aguardando negociações institucionais com a massa falida.

Por fim, reconheceu as dificuldades dos casos em que há sucessivas transmissões de posse, mas afirmou que, a partir daquela marco, o essencial seria estabilizar as situações individuais e definir condições de pagamento viáveis e garantir a regularização definitiva com segurança jurídica.

5. Manifestação do Administrador da Massa Falida - Dr. Clorival

O Dr. Clorival, administrador judicial da massa falida do Consórcio Nacional São Domingos/empreendimento correlato, fez longo relato, sintetizado na ata nos seguintes termos:

- **Histórico da falência e arrecadação de bens**

- informou que a falência fora decretada em 2010 (com marco processual relevante em 2014) e que, desde o início, havia promovido o arresto de todos os bens em nome do consórcio, da incorporadora e da construtora;

- explicou que, a partir do arresto, passou a fazer o levantamento minucioso de cada ativo, para verificar até onde valeria a pena seguir na busca de recursos para satisfazer credores e regularizar a situação dos adquirentes.

- **Situação atual dos lotes**

- esclareceu que, de um universo aproximado de 600 lotes inicialmente envolvidos, parte significativa já se encontrava regularizada em nome de moradores que quitaram corretamente, cabendo à massa falida cerca de 600 lotes remanescentes (ou parte deles), ainda em nome da incorporadora ou sem registro definitivo;

- destacou que havia, dentre os ocupantes, tanto adquirentes de boa-fé quanto pessoas em situação de ocupação irregular, o que demandaria análise individualizada.

- **Postura da massa falida em relação à negociação**

- afirmou expressamente que a massa falida estava aberta à negociação, inclusive com a possibilidade de "esquecer" ou afastar juros, correção expansiva e multa, desde que se preservasse uma atualização monetária mínima e razoável;

- reafirmou que não se faria uma solução "linear" para todos, mas que se buscaria, caso a caso, a melhor forma de ajustar o saldo, considerando valores já pagos e a condição econômica do morador.

- **Juros, multa e correção**

- após questionamento, declarou que a intenção seria retirar juros e multa, mantendo apenas atualização monetária dos valores principais em parâmetro razoável;

- explicou que os pagamentos anteriormente realizados seriam atualizados até determinada data já levantada em relatórios e, a partir daí, apenas o saldo remanescente seria objeto de negociação.

- **Pagamentos considerados**

- confirmou que seriam considerados todos os pagamentos realizados corretamente:

- à empresa Ferrari, no âmbito da negociação anterior;
- no processo judicial em Luziânia (Ação Civil Pública);
- à empresa Santa Inês e entes formalmente vinculados ao

empreendimento;

- esclareceu que pagamentos feitos "de forma errada", isto é, a terceiros sem qualquer vínculo formal (como invasores ou interpostas pessoas sem título), não poderiam ser computados como quitação perante a massa falida, constituindo, na prática, prejuízo de quem pagou de boa-fé, mas a pessoa errada.

- **Critérios de avaliação e percentual de cobrança**

- explicou que, por exigência do juízo da falência e em respeito aos credores do consórcio, trabalharia com um critério de avaliação de mercado do imóvel, e que a massa falida buscaria receber aproximadamente 50% do valor avaliado;

- exemplificou que, se uma casa valesse, para fins de avaliação, R\$ 100.000,00, a massa falida buscaria receber, em tese, R\$ 50.000,00, deduzidos os valores já pagos à empresa ou no processo, de forma que o saldo a ser negociado seria significativamente inferior;

- esclareceu que, nos casos em que o ocupante já tivesse pago, em negociações anteriores, valores substanciais (por exemplo, R\$ 30.000,00), essa quantia seria abatida do montante a ser recebido.

- **Tabela de faixas de saldos devedores**

- informou ter levantado dados da situação de diversos moradores, apresentando, em síntese, a seguinte distribuição aproximada:

- 31 pessoas com débitos de até R\$ 10.000,00;
- 26 pessoas entre R\$ 20.000,00 e R\$ 30.000,00;
- 11 pessoas entre R\$ 30.000,00 e R\$ 40.000,00;
- 27 pessoas entre R\$ 40.000,00 e R\$ 60.000,00;
- 84 pessoas com débitos acima de R\$ 50.000,00;

- registrou que tais valorações seriam objeto de negociação individual, de modo que cada situação seria analisada à luz dos pagamentos anteriores e da avaliação do imóvel.

- **Forma de contratação e número de parcelas**

- adiantou que ainda precisaria ajustar com o juízo da falência o número máximo de parcelas, mas que trabalhava com a perspectiva de algo em torno de 36 prestações, sem prejuízo de situações em que o saldo fosse pequeno e pudesse ser quitado em prazo menor;

- esclareceu que se buscaria um modelo em que o valor a título de "entrada" e as parcelas fossem compatíveis com a realidade dos moradores, admitindo inclusive a diluição de parte da entrada.

- **Escritório físico e atendimento individualizado**

- declarou que a massa falida abriria um escritório presencial em local adequado, sob coordenação do Sr. Fernando, para realizar atendimento e negociação individual com os moradores;

- informou que manteria, paralelamente, atendimento virtual, mas reconheceu a necessidade de um canal físico, conforme pleito do magistrado e dos presentes.

- **Regularização de casos específicos**

- afirmou que a massa falida tinha interesse em regularizar casos de quem comprou de terceiro, inclusive de quem adquiriu de antigo proprietário ou de pessoa que detinha apenas posse;

- em situações em que não houvesse prova de pagamento à Santa Inês ou ao consórcio, esclareceu que o ponto de partida seria considerar que "nada foi pago à massa", e propor novo acordo a partir do valor de referência do imóvel;

- comprometeu-se a incluir, nos relatórios e documentos a serem enviados ao juízo, exemplos de casos já regularizados, com matrícula em nome de moradores que negociaram corretamente, para reforçar a confiança dos demais.

Por fim, o Dr. Clorival reiterou a palavra de que não se repetiria o ocorrido com a Ferrari e que atuaria de forma transparente, negociando parcimoniosamente, dentro das limitações impostas pelo juízo da falência e em respeito aos credores, mas com sensibilidade à realidade dos moradores do Jardim Europa.

6. Manifestação do Advogado - Dr. Carlos

O Dr. Carlos apresentou questionamentos técnicos relevantes, dentre os quais:

- lembrou que há decisão no processo de falência em Brasília estabelecendo limites à negociação dos contratos, prevendo, em tese, penhora dos direitos ou do próprio imóvel, com posterior alienação;
- questionou como, na prática, se compatibilizaria a proposta de remissão de juros e multa com essa decisão, indagando se haveria cessão de direitos, penhora dos contratos ou outra forma de operacionalizar juridicamente a solução;
- perguntou se os contratos firmados à época da Ferrari seriam aproveitados (novação, aditamento, revisão) ou se seriam substituídos por novos instrumentos.

O administrador respondeu que:

- de fato, existem "arestas jurídicas" a serem aparadas junto

ao juízo da falência, inclusive em relação a decisões que tratam de penhora de contratos;

- a intenção é pactuar, em Brasília, ajustes que permitam compatibilizar a solução construída na mediação com as exigências do juízo falimentar, inclusive abrindo mão de encaminhamentos anteriores que dificultem a negociação atual;
- ainda não havia modelo definitivo de instrumento (se novação, novo contrato, cessão etc.), mas que estudaria, com o Juiz da falência, a forma mais adequada.

7. Manifestação dos moradores

Foram apresentadas diversas situações individuais, que demonstram a variedade de problemas existentes no conjunto habitacional: Exemplos recorrentes:

- Compra de terceiros sem documentação formal;
- Pagamentos feitos à empresa originária antes da falência;
- Pagamentos realizados a proprietários que já não estavam legitimados;
- Casos antigos com cartas de quitação que não foram registradas;
- Moradores que desconheciam a existência do processo judicial ou da falência.

O Judiciário e a Defensoria esclareceram que esses casos exigem orientação jurídica individual, mas que o acordo permitirá uma via clara para regularização, inclusive quando houver pagamentos anteriores válidos.

8. Manifestação do magistrado sobre o foco da mediação

O Dr. Vólnei esclareceu que a Comissão de Soluções Fundiárias não atua em favor de ocupantes de má-fé ou envolvidos em condutas ilícitas. O trabalho da mediação é direcionado a moradores de boa-fé, que firmaram contratos, efetuaram pagamentos e buscam regularizar sua situação.

Afirmou que o objetivo da mediação é aproximar a massa falida dos moradores dispostos a negociar honestamente, e não legitimar ocupações irregulares.

Ressaltou que a audiência não é ato único: já houvera reunião anterior com os moradores na igreja. Disse que, se necessário,

novos encontros poderão ser realizados para dar continuidade ao processo de solução.

9. Encaminhamentos e Deliberações

- Abertura da massa falida à negociação: A massa falida comprometeu-se a negociar individualmente com todos os moradores, afastando juros e multas e aplicando apenas correção monetária moderada.
- Aproveitamento dos pagamentos anteriores: Ficou registrado que todos os valores pagos corretamente à Ferrari, à Santa Inês ou depositados na Ação Civil Pública serão considerados no cálculo do saldo devedor.
- Critério de cobrança: a massa falida adotará como referência cerca de 50% do valor de avaliação do imóvel, descontando os pagamentos já feitos e negociando apenas o saldo remanescente.
- Atendimento presencial e individualizado: Será instalado um escritório físico, além de atendimento virtual, para análise documental e apresentação de propostas específicas a cada morador.
- Divulgação ampla: Serão produzidos e distribuídos comunicados físicos e outras formas de divulgação para garantir que toda a comunidade saiba das condições do acordo.
- Assistência jurídica recomendada: Todos os moradores deverão buscar orientação jurídica individual – por advogado particular ou pela Defensoria Pública – para avaliar a adequação das propostas ao seu caso.
- Formalização no processo judicial: O Ministério Público levará o acordo à Ação Civil Pública para homologação e posterior arquivamento, desde que cumpridos os requisitos pactuados.
- Possibilidade de novas reuniões: A audiência não encerra o diálogo; outras mediações poderão ser convocadas para acompanhar a execução das medidas.

10. Encerramento

O magistrado, Dr. Vólnei Fraissat, agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a audiência de mediação, reiterando a sua disposição em continuar colaborando, na condição de mediador

institucional, para a busca da melhor solução possível.

DELIBERAÇÕES (SÍNTESE)

- **Negociação** - Massa falida aberta à negociação individual, com exclusão de juros e multas.
- **Pagamentos anteriores** - Todos os valores pagos corretamente serão aproveitados no cálculo do saldo devedor.
- **Critério de cobrança** - Referência aproximada de 50% do valor do imóvel, com abatimento dos pagamentos já realizados.
- **Atendimento** - Instalação de escritório físico e manutenção de atendimento virtual para análise individual.
- **Divulgação** - Ampla comunicação das condições de acordo aos moradores.
- **Assistência jurídica** - Recomendação de orientação jurídica individual (advogado ou Defensoria).
- **Formalização** - MP levará o acordo para homologação na Ação Civil Pública.
- **Novas reuniões** - Possibilidade de novas audiências para acompanhamento.

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

Luziânia, datado e assinado digitalmente.

Dr. Vólnei Silva Fraissat
Juiz de Direito e Membro da CSF/TJGO