

Reunião da Comissão Regional de Soluções Fundiárias Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Aos **02 dias do mês de junho de 2026**, às **14 horas**, na sala **217/219 do Palácio da Justiça**, desta cidade e comarca, sob a coordenação do MM. Juiz de Direito, **Dr. Rodrigo Tellini de Aguirre Camargo**, comigo Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.3, foi aberta a reunião presencial da Comissão Regional de Soluções Fundiárias, para tratar do processo nº **1035216-56.2016.8.26.0224**, que tramita perante a **4ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos – SP**, em que são partes **Nadir da Silva Queiroz e outro X Ricardo Juliano de Moura e outros**.

Presentes: Dr. Rodrigo Tellini de Aguirre Camargo, Juiz de Direito Membro da Comissão Regional de Soluções Fundiárias – TJSP; Dr. Guilherme Fertoglio Gomes Dias, Juiz da 4ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos – SP; Dr. Valter Pereira da Cruz, advogado da parte requerente; Dra. Roselene Aparecida Ramires, advogada da parte requerida; Dr. Ivo Augusto da Silva, advogado da parte requerida; Dra. Bárbara Louise Souza, advogada da parte requerida; Dra. Marina Costa Craveiro Peixoto, Representante da Defensoria Pública do Estado de São Paulo; Dra. Heloisa Neres Amaral Carvalho, Secretária de Desenvolvimento Social; Dr. Bruno Giandorli Malta, Ministério Público do Estado de São Paulo; Dr. Murilo Navarro, Procurador-Geral do Município de Guarulhos; Dr. Alvaro Ghiraldini, Secretária de Justiça; Dr. Anderson Rodrigues Mello, Secretária de Habitação; Dr. Gustavo Gonçalves Portella, Secretária de Habitação; Dra. Fernanda Barbosa da Silva, Secretária de Habitação; Dr. Osnir Rodrigo Galdino, Secretária de Habitação; Dra. Vanessa Chalegre, Representante da Defensoria Pública Geral do Estado de São Paulo; Tenente PM Diogo Felipe Coutinho Oliveira, representando o policiamento local e o Comando Geral da Polícia Militar do Estado de São Paulo; Dr. Nelson Munhoz Soares Filho, Representante da Delegacia Geral de Polícia; Dr. Daniel Carvalho Antão Fernandes, Secretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação; Dr. Bruno Esmério Neves, Secretária de Estado da Justiça e Cidadania; Cabo PM Ricardo Benigno, Coordenadoria Estadual de Defesa Civil do Estado de São Paulo; Dra. Luisa de Oliveira Drumond, Procuradoria Geral do Estado de São Paulo; Dr. Robson Eduardo Borges Martins, Representante da CDHU; Dra. Katia Makishi, Casa Civil do Governo do Estado de São Paulo; Sr. Emerson Cabral da Silva, ocupante; Sr. Lucas Almeida de Oliveira, ocupante; Sra. Glaucia Teodoro da Silva, ocupante; Sr. Ricardo César, Presidente da Associação de Moradores do Conjunto Residencial Vista da Cantareira.

Conclusões da Comissão, representativas das seguintes propostas: a) Pelos requerentes, por intermédio do Dr. Valter Pereira da Cruz, foi informado que, quando da propositura da ação, não existiam outros ocupantes, sendo a reintegração originalmente direcionada apenas a duas pessoas. Posteriormente teria sido iniciado loteamento clandestino na área. Foi esclarecido que não houve procura pelos ocupantes para tentativa de composição e que a parte requerente permanece aberta às tratativas. Afirmou-se ainda que seria necessário inicialmente avaliar o valor da terra para posterior negociação com os ocupantes; b) Pelos ocupantes, por intermédio da Dra. Roselene Aparecida Ramires, foi informado que os moradores teriam sido induzidos a acreditar que adquiriam regularmente os imóveis, pagando de boa-fé pelos lotes. Foi proposta a

regularização fundiária da área, com a realização de reunião entre os moradores para definição de valor comum para aquisição dos imóveis. Informou-se a existência de aproximadamente 100 unidades, com proposta de aquisição no valor de R\$ 20.000,00 por unidade, mediante entrada de R\$ 1.000,00 e 38 parcelas de R\$ 500,00, responsabilizando-se os moradores pelo custeio da REURB-S para obtenção da titulação dos imóveis; c) Pela Municipalidade, por intermédio do Dr. Anderson Rodrigues Mello, foi informado que a regularização fundiária é possível, desde que precedida de estudo técnico de risco e estudo ambiental. Após a realização dos estudos, não haveria óbice municipal à permanência dos moradores nem à eventual regularização fundiária. Foi ressaltado ainda que a área é consolidada e de difícil reversão; d) Pelos requerentes, por intermédio do Dr. Valter Pereira da Cruz, foi informado que o valor sugerido pelos ocupantes está abaixo da expectativa da proprietária. Registrou-se ainda que os moradores possuem capacidades financeiras distintas, razão pela qual a proposta deverá ser revista. A parte requerente apresentou contraproposta de aquisição no valor de R\$ 40.000,00 por unidade, mediante entrada de R\$ 10.000,00, proposta que não contou com concordância dos ocupantes, em razão da necessidade de custeio adicional do procedimento de regularização fundiária; e) Pela Municipalidade, por intermédio do Dr. Alvaro Ghiraldini, da Secretaria de Justiça, foi informado que o Município auxiliará no que for possível para viabilização da regularização fundiária; f) Pelos ocupantes, por intermédio da Dra. Roselene Aparecida Ramires, foi informado que a proposta será submetida à comunidade para deliberação, sugerindo-se a realização de reunião de continuação; g) Pelos requerentes, por intermédio do Dr. Valter Pereira da Cruz, foi informado que existe ação de usucapião promovida pela requerente, atualmente suspensa e em trâmite perante o mesmo juízo do presente processo; h) Pela Defensoria Pública, por intermédio da Dra. Vanessa Chalegre, foi ressaltado que a regularização fundiária constitui instrumento apto a resguardar os direitos dos ocupantes, manifestação que contou com ratificação da Dra. Marina Costa Craveiro Peixoto, Defensora Pública; i) Pela Dra. Roselene Aparecida Ramires, foi assumido o compromisso de realizar diagnóstico prévio sobre a possibilidade de regularização fundiária da área, com apoio da Municipalidade, para apresentação na próxima reunião, incluindo levantamento cadastral dos moradores. Pela Municipalidade, foi informado que o diagnóstico terá caráter preliminar, abrangendo análise técnica ambiental e de risco, em razão do curto prazo disponível; j) Pela Municipalidade, por intermédio do Procurador-Geral do Município, Dr. Murilo Navarro, foi informado que a Municipalidade encontra-se impossibilitada de comparecer à reunião previamente designada; k) Pela Comissão Regional de Soluções Fundiárias, por intermédio do MM. Juiz de Direito Dr. Rodrigo Tellini de Aguirre Camargo, foi designada nova reunião para o dia 07 de julho de 2026, às 14 horas, na sala 217/219 do Palácio da Justiça, ficando todos os presentes intimados. **As propostas acima serão encaminhadas ao MM. Juiz de Direito condutor do processo.**