

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

Aos **10 dias do mês de março de 2026**, às **16 horas**, na sala **217/219 do Palácio da Justiça**, desta cidade e comarca, sob a coordenação do MM. Juiz de Direito, **Dr. Alexandre Jorge Carneiro da Cunha Filho**, comigo Chefe de Seção Judiciário do GAB 3.3, foi aberta a reunião presencial da Comissão Regional de Soluções Fundiárias, para tratar do processo nº **1007770-90.2015.8.26.0005**, que tramita perante a **1ª Vara Cível do Foro Regional V – São Miguel Paulista – Comarca de São Paulo – SP**, em que são partes **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU X Carlos da Silva e outros**.

Presentes: Dr. Alexandre Jorge Carneiro da Cunha Filho, Juiz de Direito Membro da Comissão Regional de Soluções Fundiárias – TJSP; Dra. Carolina Santa Rosa Sayegh, Juíza da 1ª Vara Cível do Foro Regional V – São Miguel Paulista – SP; Dr. Vitor Custódio Tavares Gomes, advogado da parte requerente; Dra. Valéria Antunes Alves Jacinto, advogada da parte requerida; Dr. Marcos Christiano Chibebe Waller, Representante da Defensoria Pública do Estado de São Paulo; Dr. Fausto de Barros Prieto, Ministério Público do Estado de São Paulo; Dr. Thiago Mendes da Silva Quaini, Ministério Público do Estado de São Paulo; Dr. Luan Campos Boldrini, Representante da Defensoria Pública Geral do Estado de São Paulo; Capitão PM Henrique Lima, representando o policiamento local e o Comando Geral da Polícia Militar do Estado de São Paulo; Dr. Daniel Carvalho Antão Fernandes, Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação; Dr. Diego Rocha Dias, Procuradoria Geral do Estado de São Paulo; Dra. Mayka Andrea Ribeiro, Representante da CDHU; Dra. Katia Makishi, Casa Civil do Governo do Estado de São Paulo; Dra. Julia Lopes Arcanjo, Secretaria de Governo Municipal (SGM); Dr. Gustavo Nascimento de Oliveira, Procuradoria Geral do Município; Dr. Luccas Hernandes Forte, Secretaria Municipal de Justiça (SMJ); Dra. Manuela Odalea Borges Camilo, Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB); Dra. Roseane Almeida Santana de Souza, Secretaria Municipal das Subprefeituras (SMSUB); Dr. Carlos Ailton dos Santos Junior, Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social – SMADS; Dr. Jonas Felipe Oliveira Santos, Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania; Dra. Tatiana Reis Pimenta, Conselho de Arquitetura; Dr. Fernando Botton, Assessoria Técnica Popular; Sra. Franciele Vieira Bonifácio, representante dos ocupantes; Dr. Fernando Luiz Rolim Nery, CDHU.

Conclusões da Comissão, representativas das seguintes propostas: a) Pela CDHU, por intermédio do Dr. Fernando Luiz Rolim Nery, foi informado que houve problemas técnicos com a empreiteira responsável pelas obras, o que impediu a conclusão do empreendimento. Informou-se que atualmente residem no local cerca de 20 famílias. Foi esclarecido que foi aprovado edital abrangendo 52 empreendimentos não concluídos em situação semelhante, permitindo a regularização fundiária desde que os moradores se organizem em associação e atendam aos requisitos previstos. Ressaltou-se que, no caso concreto, ainda não houve formalização da associação de moradores, etapa considerada essencial para o processo de regularização; b) Pela Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social – SMADS, por intermédio do Dr. Carlos Ailton dos Santos Junior, foi informado que foi realizada visita técnica à área no final de 2024, sendo o local atendido pelo CRAS Itaim Paulista II. Foram identificadas 24 famílias, das quais 12 cadastradas no CadÚnico.

Foi requerida nova visita para atualização dos dados. Registrou-se ainda que houve oferta de acolhimento provisório às famílias, que não aderiram à medida; c) Pelo Conselho de Arquitetura, por intermédio da Dra. Tatiana Reis Pimenta, foi informado que foi elaborada nota técnica sobre a área, apontando situações que demandam acompanhamento imediato, especialmente relacionadas à fiação elétrica exposta. Foi sugerida a realização de regularização fundiária faseada, nos termos da Lei nº 13.465/2017; d) Pela Assessoria Técnica Popular, por intermédio do Dr. Fernando Botton, foi ressaltado que as famílias organizadas possuem capacidade de mitigar riscos existentes na área, mediante utilização de recursos próprios e ações coletivas, como implementação de rotas de fuga. Informou-se ainda que foi solicitada à SABESP a ligação regular da rede de esgoto, sem atendimento até o momento; e) Pelos ocupantes, por intermédio da Sra. Franciele Vieira Bonifácio, foi informado que existem 21 famílias residentes no interior da área, 4 famílias no entorno e 14 estabelecimentos comerciais. Foi esclarecido que não houve ingresso de novas famílias na ocupação. Informou-se ainda que o sistema de esgoto atualmente funciona de forma irregular, mediante ligação não formalizada à rede da SABESP, sendo necessária a concessão de prazo para que os moradores se organizem em associação representativa; f) Pela parte autora, por intermédio do Dr. Vitor Custódio Tavares Gomes, foi enfatizada a necessidade de cumprimento das etapas previstas no edital da CDHU, destacando-se a importância da constituição formal da associação de moradores; g) Pela Defensoria Pública, por intermédio do Dr. Marcos Christiano Chibebe Waller, foi informado que a Defensoria orientou os moradores quanto à necessidade de organização associativa. Foi sugerida a concessão de prazo razoável para tal providência, colocando-se a instituição à disposição para prestar orientação jurídica sobre a constituição da entidade representativa; h) Pelo Ministério Público, por intermédio do Dr. Fausto de Barros Prieto, foi ressaltada a importância da formalização da representação dos moradores nos autos judiciais, sendo ainda questionada a possibilidade de desistência da ação pela CDHU; i) Pelo policiamento local, por intermédio do Capitão PM Henrique Lima, foi informado que a região já conta com policiamento ostensivo e que os moradores poderão acionar a Polícia Militar por meio do telefone 190 sempre que necessário; j) Pela Assessoria Técnica Popular, por intermédio do Dr. Fernando Botton, foi sugerido o congelamento da ocupação e a realização de assembleia entre os moradores; k) Pelo Ministério Público, por intermédio do Dr. Thiago Mendes da Silva Quaini, foi solicitado esclarecimento acerca da quantidade de residências existentes na área, tendo a representante dos ocupantes informado a existência de 21 residências no interior da área, 4 residências no entorno e 14 estabelecimentos comerciais; l) Pela Comissão Regional de Soluções Fundiárias, por intermédio do MM. Juiz de Direito Dr. Alexandre Jorge Carneiro da Cunha Filho, foram apresentadas as seguintes considerações e recomendações: 1) Verifica-se que as famílias ocupantes possuem perspectiva concreta de permanência e regularização no imóvel, evitando-se remoção forçada sem prévia disponibilização de alternativa habitacional adequada; 2) Recomenda-se que os moradores promovam, no prazo de até 30 dias, a formalização de associação de moradores para representação de seus interesses junto à CDHU, podendo contar com apoio da Defensoria Pública, da patrona dos ocupantes e do Conselho de Arquitetura; 3) Recomenda-se que Município e Estado promovam o apoio possível ao projeto de regularização fundiária, observando-se a necessidade de intervenções urgentes relacionadas à segurança da área, especialmente quanto à fiação elétrica e escadas apontadas na nota técnica do Conselho de Arquitetura; 4) Espera-se que a CDHU acompanhe continuamente as famílias beneficiárias e as unidades habitacionais regularizadas,

prevenindo abandono, cessão irregular a terceiros e retorno à situação de vulnerabilidade. Em caso de vacância, recomenda-se a destinação da respectiva unidade aos programas públicos de habitação, observados os cadastros pertinentes; 5) Caso haja necessidade de remoção temporária de famílias para a realização das obras necessárias à regularização fundiária faseada, recomenda-se que Município e Estado dialoguem previamente para viabilizar solução habitacional transitória adequada durante a execução dos trabalhos; 6) Quanto ao congelamento da área, recomenda-se que a SMADS realize nova visita técnica no prazo de até 45 dias, contando com a colaboração dos moradores para atualização das informações e acompanhamento da situação local. **As propostas acima serão encaminhadas à MM. Juíza de Direito condutora do processo.**