

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

Aos **17 dias do mês de março 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. 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 **1008250-58.2021.8.26.0005**, que tramita perante a **1ª Vara Cível do Foro Regional V – São Miguel Paulista – SP**, em que são partes **Espólio de Alberto Fonseca de Santana X Alexsandra Pereira de Andrade**.

Presentes: Dr. Alexandre Jorge Carneiro da Cunha Filho, Juiz de Direito Membro da Comissão Regional de Soluções Fundiárias – TJSP; Dra. Vanessa Carolina Fernandes Ferrari, Juíza da 1ª Vara Cível do Foro Regional V – São Miguel Paulista – SP; Dr. Fausto Mituo Tsutsui, advogado da parte requerente; Dra. Maira Ferreira Tasso, 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; Dra. Rafaela Cristini Medeiros Soares, Representante da Defensoria Pública Geral do Estado de São Paulo; Major PM Raquel Campos Siqueira, representando o policiamento local e o Comando Geral da Polícia Militar do Estado de São Paulo; Dr. Claudio Pagnotto de Araújo, Representante da Delegacia Geral de Polícia; Dra. Sarah Martins Pereira, Secretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação; Dr. Bruno Esmério Neves, Secretária de Estado da Justiça e Cidadania; Dr. Will Kenedy Firmino, Procuradoria Geral do Estado de São Paulo; Dra. Mayka Andrea Ribeiro, Representante da CDHU; Dra. Julia Lopes Arcanjo, Secretária de Governo Municipal (SGM); Dr. Fernando Guilherme de Oliveira Guimarães, Procuradoria Geral do Município; Dr. Adriano Nonato Rosetti, Secretária Municipal de Justiça (SMJ); Dra. Manuela Odalea Borges Camilo, Secretária Municipal de Habitação (SEHAB); Dra. Claudenice Barbosa de Andrade Francisco, Secretária Municipal das Subprefeituras (SMSUB); Dr. Carlos Ailton dos Santos Junior, Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social – SMADS; Dr. Jonas Felipe Oliveira Santos, Secretária Municipal de Direitos Humanos e Cidadania; Sr. Wellington dos Santos Silva, representante dos ocupantes; Sr. Gesiel Paz de Santana Gonzaga, representante dos ocupantes; Sra. Suzy Silva Santana, representante do espólio.

Conclusões da Comissão, representativas das seguintes propostas: a) Pela Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social – SMADS, por intermédio do Dr. Carlos Ailton dos Santos Junior, foi informado que a Secretária realizou visita à área demandada, atendida pelo CRAS e CREAS de São Miguel Paulista, identificando 44 famílias; registrou-se o início da oferta de cadastramento no CadÚnico, com adesão de apenas duas famílias; informou-se ainda que o CREAS permanece à disposição para novas abordagens, inclusive com oferta de acolhimento por programas como o Vila Reencontro; b) Pela parte autora, por intermédio do Dr. Fausto Mituo Tsutsui, foi ressaltado que o espólio possui apenas dois imóveis e enfrenta elevado passivo financeiro, sendo mencionada dívida estimada em aproximadamente R\$ 4.500.000,00; c) Pela Defensoria Pública, por intermédio da Dra. Maira Ferreira Tasso, foi proposta a aquisição do imóvel pelo valor de R\$ 1.000.000,00, mediante pagamento em cem parcelas de R\$ 10.000,00, correspondendo a

aproximadamente R\$ 25.000,00 por família; foi informado ainda que os moradores não estão organizados em associação e que realizaram melhorias no imóvel; d) Pela parte autora, por intermédio do Dr. Fausto Mituo Tsutsui, foi informado que o imóvel está avaliado em aproximadamente R\$ 2.500.000,00; e) Pela Defensoria Pública, por intermédio da Dra. Rafaela Cristini Medeiros Soares, foi reiterada a proposta de aquisição do imóvel, concordando-se com os termos apresentados pela Defensora Pública; foi ressaltado ainda que, em eventual desocupação voluntária, a parte autora deveria custear o transporte e eventual armazenamento dos bens das famílias ocupantes; f) Pelo Ministério Público, por intermédio do Dr. Thiago Mendes da Silva Quaini, foi enfatizada a necessidade de ponderação das propostas apresentadas, especialmente quanto aos valores envolvidos e aos prejuízos decorrentes, visando à construção de solução consensual; g) Pelo Ministério Público, por intermédio do Dr. Fausto de Barros Prieto, foi ressaltado que o processo judicial seguiu seu curso regular, destacando-se a necessidade de proteção dos direitos das famílias em situação de vulnerabilidade; h) Pelos ocupantes, por intermédio do Sr. Gesiel Paz de Santana Gonzaga, foi informado que o CRAS não conseguiu atender adequadamente as famílias em razão da elevada demanda; destacou-se ainda que o imóvel se encontrava abandonado quando da ocupação e que o valor de R\$ 2.500.000,00 seria inviável para os moradores; i) Pela parte autora, por intermédio do Dr. Fausto Mituo Tsutsui, foi esclarecido que não existe certeza de que o imóvel será levado a leilão, uma vez que o credor poderá requerer sua adjudicação; j) Pelas Defensoras Públicas presentes, foi requerido prazo para aprimoramento da proposta de aquisição do imóvel e para apoio à organização dos moradores em associação, requerimento que contou com concordância da MM. Juíza da causa; k) Pela Comissão Regional de Soluções Fundiárias, por intermédio do MM. Juiz de Direito Dr. Alexandre Jorge Carneiro da Cunha Filho, foi designada nova reunião para o dia 09 de junho de 2026, às 14 horas, ficando todos os presentes intimados; adicionalmente, foram formuladas as seguintes recomendações: 1) Que os moradores promovam, com a maior brevidade possível, a constituição de associação de moradores apta a buscar financiamentos por meio de linhas oficiais de crédito para aquisição do imóvel; 2) Que os moradores busquem aprimorar a proposta de compra e, se possível, iniciem tratativas diretas com o credor do espólio para negociação do imóvel; registrou-se que, tomando-se por base o valor estimado de R\$ 2.500.000,00 para o imóvel e sua divisão por aproximadamente 45 famílias, o valor individual corresponderia a cerca de R\$ 60.000,00 por família, quantia inferior ao custo frequentemente informado para produção de novas unidades habitacionais; 3) Que Estado e Município, por meio dos órgãos presentes na reunião, avaliem formas de apoio à solução pretendida pelos moradores, considerando que eventual reintegração de posse poderá gerar maior pressão sobre os programas assistenciais e habitacionais públicos; 4) Que a Defensoria Pública promova sua habilitação nos autos da ação de execução movida contra o espólio, levando formalmente a proposta de aquisição do imóvel formulada pelos ocupantes. **As propostas acima serão encaminhadas à MM. Juíza de Direito condutora do processo.**