

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

Aos **21 dias do mês de julho de 2026**, às **14 horas**, na sala **217/219 do Palácio da Justiça**, desta cidade e comarca, sob a coordenação da MM. Juíza de Direito, **Dra. Adriana Bertoni Holmo Figueira**, comigo Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.3, foi aberta a reunião presencial da Comissão Regional de Soluções Fundiárias, para tratar do processo nº **0021076-79.2020.8.26.0002 (Cumprimento de Sentença)**, que tramita perante a **3ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro – SP**, em que são partes **Antonio Pietroforte X João Batista dos Santos e outros**.

Presentes: Dra. Adriana Bertoni Holmo Figueira, Juíza de Direito Membro da Comissão Regional de Soluções Fundiárias – TJSP; Dra. Thaís Queiroz Ferre Matos de Oliveira, Juíza da 3ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro – SP; Dr. Antonio Geraldo Fraga Zwicker, advogado da parte requerente; Dra. Caroline Dias Guimarães, advogada da parte requerida; Dr. João Batista Alves Gomes, advogado da parte requerida; Dr. Vitor Ortiz Amando de Barros, Representante da Defensoria Pública do Estado de São Paulo; Dra. Graziela Borzani, Ministério Público do Estado de São Paulo; Dr. Bruno Gianordoli Malta, Ministério Público do Estado de São Paulo; Dr. Andre Luiz Gardinal Silva, Representante da Defensoria Pública Geral do Estado de São Paulo; Capitão PM Joabe Mendes dos Santos, 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, Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação; PM Daniel Teles de Souza, Coordenadoria Estadual de Defesa Civil do Estado de São Paulo; Dra. Livia de Andrade Gaio, Procuradoria Geral do Estado de São Paulo; Dra. Mayka Andrea Ribeiro, Representante da CDHU; Dra. Julia Lopes Arcanjo, Secretaria de Governo Municipal (SGM); Dr. Robson Bruno Damin de Souza, Procuradoria Geral do Município; Dr. Adriano Nonato Rosetti, Secretaria Municipal de Justiça (SMJ); Dra. Manuela Odalea Borges Camilo, Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB); Dr. Luciano Santos Araújo, Secretaria Municipal das Subprefeituras (SMSUB); Dr. Carlos Ailton dos Santos Junior, Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social – SMADS; Dra. Fabiana Borin, Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania; Sr. Antonio Pietroforte, requerente; Sr. Osmar Joaquim da Silva, representante dos ocupantes.

Conclusões da Comissão, representativas das seguintes propostas: a) Pelo representante dos ocupantes, Sr. Osmar Joaquim da Silva, representando os moradores que adimpliram obrigações decorrentes de acordo firmado com o autor, foi informado que a área se encontra consolidada, com acesso a equipamentos públicos de saúde e educação. Foi relatado que diversos moradores efetuaram pagamento pelas moradias, possuindo apenas recibos de quitação, sem títulos de propriedade. Informou-se que 64 famílias já realizaram pagamento e que aproximadamente 1.500 moradores residem na área; b) Pela representante da parte requerida, Dra. Caroline Dias Guimarães, foi informado que há locais sem saneamento básico e que foi sugerido cadastramento socioeconômico dos ocupantes, distinguindo aqueles que efetuaram pagamento daqueles que não o fizeram. Foi ressaltado que muitos moradores demonstraram receio em fornecer informações pessoais; c) Pelo representante da parte requerida, Dr. João Batista Alves Gomes, foi informado

que aproximadamente 100 famílias não aderiram ao acordo anteriormente firmado e que foi apresentada proposta de REURB-S para a área; d) Pelo representante da parte autora, Dr. Antonio Geraldo Fraga Zwicker, foi informado que parte significativa dos moradores efetuou pagamento pelas moradias. Foi ressaltado que a ocupação ocorreu posteriormente ao reconhecimento da posse do autor e que a área se encontra consolidada, circunstância que dificulta eventual reintegração. Foi registrado ainda que a regularização fundiária pode representar solução viável para o conflito; e) Pela Procuradoria Geral do Estado, por intermédio da Dra. Livia de Andrade Gaio, foi sugerida a análise da aplicação do artigo 1.228 do Código Civil, relativo à desapropriação judicial; f) Pela Procuradoria Geral do Município, por intermédio do Dr. Robson Bruno Damin de Souza, foi informado que existe sinalização administrativa favorável à REURB, embora atualmente não haja previsão orçamentária específica; g) Pela Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, por intermédio da Dra. Manuela Odalea Borges Camilo, foi informado que há dois procedimentos de REURB relacionados à região, sendo um deles referente à área objeto da demanda. Foi esclarecido que a regularização fundiária não permite, por si só, recomposição financeira ao proprietário, sugerindo-se acordo entre as partes para tratar da situação econômica paralelamente à REURB; h) Pela Defensoria Pública, por intermédio do Dr. Andre Luiz Gardinal Silva, foi ressaltado que eventual desapropriação dependeria de previsão orçamentária e planejamento público. Foi ainda registrado que a regularização fundiária poderia ser viabilizada mediante equalização dos interesses econômicos envolvidos; i) Pela Secretaria Municipal de Justiça, por intermédio do Dr. Adriano Nonato Rosetti, foi esclarecido que o cadastramento realizado pela SEHAB não se confunde com eventual cadastramento voluntário promovido por outros órgãos municipais; j) Pelo representante da parte autora, Dr. Antonio Geraldo Fraga Zwicker, foi informado que existe dificuldade para identificação completa dos moradores e que a participação do Poder Público é essencial para solução definitiva da questão fundiária; k) Pela Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, por intermédio da Dra. Manuela Odalea Borges Camilo, foi esclarecido que a REURB-S pode ser realizada mesmo em áreas privadas; l) Pela Defensoria Pública, por intermédio do Dr. Vitor Ortiz Amando de Barros, foi informado que já foi protocolado pedido administrativo de REURB-S perante a Secretaria Municipal de Habitação; m) Pela Secretaria Municipal de Justiça, por intermédio do Dr. Adriano Nonato Rosetti, foi sugerido que os moradores busquem organização para aquisição da área, possibilitando ao Município prosseguir com a regularização fundiária e permitindo eventual recomposição financeira ao proprietário; n) Pelo Ministério Público, por intermédio da Dra. Graziela Borzani, foi sugerido que a associação de moradores realize cadastramento dos ocupantes, com foco na construção de solução que contemple a recomposição financeira do proprietário; o) Pelo representante da parte autora, Dr. Antonio Geraldo Fraga Zwicker, foi sugerida avaliação pericial da área, visando eventual desapropriação amigável pelo Estado ou Município; p) Pela Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social – SMADS, por intermédio do Dr. Carlos Ailton dos Santos Junior, foi informado que a área é atendida pelo CRAS e CREAS de M’Boi Mirim, sendo possível o fornecimento de informações cadastrais dos moradores mediante determinação judicial; q) Pela representante da parte requerida, Dra. Caroline Dias Guimarães, foi sugerido que eventual nova perícia apure exclusivamente o valor da terra, excluindo benfeitorias e diferenciando os moradores que já realizaram pagamento; r) Pela Defensoria Pública, por intermédio do Dr. Andre Luiz Gardinal Silva, foi proposta a realização de nova reunião após levantamento do valor da área; s) Pelo representante da parte autora, Dr. Antonio Geraldo Fraga

Zwicker, foi informado que buscará apresentar, no prazo de 60 dias, estimativa do valor da área para subsidiar eventual composição. Pela Dra. Manuela Odalea Borges Camilo, foi informado que a SEHAB poderá realizar visita ao local para conscientização dos moradores acerca do procedimento administrativo e das próximas etapas; t) Pela Comissão Regional de Soluções Fundiárias, por intermédio da MM. Juíza de Direito Dra. Adriana Bertoni Holmo Figueira, foi designada nova reunião para o dia 12 de novembro de 2026, às 14 horas, no Palácio da Justiça. Foi proposto ainda que o autor forneça aos moradores que já efetuaram pagamento termo de quitação, consignando não se opor à futura outorga de escritura, proposta que contou com concordância da parte autora. Determinou-se que as providências debatidas sejam implementadas até a realização da reunião de continuação. **As propostas acima serão encaminhadas à MM. Juíza de Direito condutora do processo.**