Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
6895
Carimbado Eletronicamente

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
COMARCA DE NITERÓI
7ª VARA CÍVEL

Processo: 0075994-72.2013.8.19.0002
Autor: MINISTÉRIO PÚBLICO
Réu: CONDOMÍNIO NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO
Síndico: CARLOS ADRIANO RODRIGUES DA SILVA
Adv.: JOÃO ANASTACIO PEREIRA NETO (RJ047212)
ROBERTO GATTI (RJ100036)
Réu: ORLANDO DAS CHAGAS
Curador Especial: DEFENSOR PUBLICO
Réu: MUNICÍPIO DE NITERÓI
Réu: ÁGUAS DE NITERÓI
Réu: AMPLA
Réu: INEA - INSTITUTO ESTADUAL DO MEIO AMBIENTE
Interveniente: DEFENSORIA PÚBLICA -
Amicus Curiae: COMISSÃO DE DIREITOS HUMANOS E ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA - CDHAJ

AUDIÊNCIA ESPECIAL DE CONCILIAÇÃO

Aos 10/09/2024 às 15:22 horas, na sala de audiências do Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Niterói, presente estava a MM. Juíza de Direito Dra. JULIANE MÓSSO BEYRUTH DE FREITAS GUIMARÃES.

Feito o pregão, compareceram o autor, representado pelo promotor LEONARDO CUÑA DE SOUZA, matrícula de número 2485, a Defensoria pública: nas pessoas do Dr.: Luiz Otavio De Souza Matta, Matrícula: 8527400, bem como a Dra. Raphaela Jahara, matrícula: 969611-3, e a Dra Mariana Lins e Silva de matrícula nº: 852715-2. O Dr. Renato Da Silva Soares (RJ149327), representando a Associação Dos Proprietários Do Condomínio; bem como o procurador do município, o Dr.: Francisco Miguel Soares; de matrícula nº: 1239964-5. Águas de Niterói, representada por seu preposto, Sr. Carlos

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
6896
Carimbado Eletronicamente

Fabricio Dos Santos Freitas, RG: 169.388, bem como sua advogada, Dra. Camilla De Sá Nogueira Guimarães (RJ132699); INEA, representada por seu preposto, Sr. Jairsson Melo dos Santos Andrade, CPF: 151.174.477-43; bem como o Procurador do Estado, Dr.: Luis Marcelo Marques do Nascimento, matrícula de nº: 08272090-5; Ampla, representada pela Dra. Ana Flávia Rigoto Andreiuolo, RJ 179.845.

Declarada aberta a audiência, ficaram os presentes cientes de que a audiência será gravada por meio da plataforma virtual *Microsoft Teams*.

Indagada pela Juíza sobre a possibilidade de acordo, as partes responderam de forma positiva.

Pela Defensoria Pública foi proposto o seguinte acordo:

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA, EXCLUSIVO PARA A DESAPROPRIAÇÃO DO PRÉDIO NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO, QUE ENTRE SI CELEBRAM A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO E O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, DE UM LADO, E O MUNICÍPIO DE NITERÓI.

A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, pelo 6º Núcleo Regional de Tutela Coletiva, O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, pela Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva de Defesa e Cidadania, respectivamente, CELEBRAM com o MUNICÍPIO DE NITERÓI, representado pelo Senhor Prefeito AXEL GRAEL e pelo Procurador-Geral do Município FRANCISCO MIGUEL SOARES, o presente compromisso de ajustamento de conduta, com as cláusulas abaixo:

Capítulo 1 – Dos proprietários e possuidores

CLÁUSULA 1ª) O Município reconhece o direito de indenização dos proprietários e dos possuidores das unidades do imóvel localizado na Av. Amaral Peixoto, nºs 327 e 359, Centro, Niterói, em razão do procedimento de desapropriação, conquanto verificadas, quanto aos possuidores, simultaneamente as seguintes condições: posse por cinco anos ou mais, ininterruptamente e sem oposição, e utilização do imóvel para a moradia própria ou de sua família, desde que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. Parágrafo único – Os possuidores descritos no caput terão reconhecido o direito de indenização com base no presente termo uma única vez.

CLÁUSULA 2ª) Serão adotadas as seguintes rotinas administrativas com vistas ao pagamento da justa indenização: a) A Procuradoria Geral do Município receberá o

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
6897
Carimbado Eletronicamente

proprietário e/ou possuidor do imóvel, objeto de desapropriação, para fins de apresentação da avaliação da unidade, ocasião em que lhe apresentará o rol de documentos constante do Anexo 1 do presente termo. A presente rotina será iniciada em até 45 dias a contar da assinatura do presente acordo. b) Identificado pelo funcionário municipal que o interessado não tem a titularidade da propriedade do imóvel devidamente registrada, mas alega situação de posse, não havendo proprietário pleiteando a indenização e havendo concordância com a oferta municipal indenizatória, será marcado novo atendimento do interessado pelo Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para apresentação da minuta de acordo devidamente assinada pelo possuidor e pelo(a) Defensor(a) Público(a) que o assista, juntamente com a documentação que comprove a condição alegada; c) O possuidor do imóvel, desde que seja hipossuficiente, apresentará a minuta de acordo ao 6º Núcleo Regional de Tutela Coletiva da Defensoria Pública (Rua Reverendo Armando Ferreira, nº 350, loja 119, Shopping do Largo, Largo da Batalha, Niterói, RJ), que o orientará à apresentação da documentação necessária para comprovar sua posse; d) Firmado o acordo, o processo será encaminhado às Secretarias responsáveis para o processo de pagamento da indenização ao interessado, que deverá ser finalizado em até 120 (cento e vinte) dias. Parágrafo único – Em caso de atraso do pagamento no prazo estipulado na alínea "d" será devida multa de R$ 1.000,00 (mil reais) por dia de atraso, sem prejuízo de atualização do valor por meio de índice de correção monetária (IPCA[1]E).

CLÁUSULA 3ª) A comprovação da Posse se dará mediante a apresentação de ao menos 02 (dois) dos documentos referidos nos itens 01 a 07, além dos documentos referidos nos itens 08 e 09, todos constantes do Anexo 1 do presente acordo, ou quaisquer outros elementos que convençam todas as partes envolvidas quanto à qualificação da posse exigida do interessado.

CLÁUSULA 4ª) A comprovação da propriedade se dará mediante apresentação da certidão de registro do imóvel e da certidão de ônus reais do imóvel, documentos que serão obtidos pelo Município junto ao RGI.

CLÁUSULA 5ª) Em caso de discordância quanto ao preço oferecido pelo Município, o interessado poderá formular contraproposta, acrescida de elemento técnico, em até 30 (trinta) dias corridos, devendo ser proferida decisão fundamentada do Município. As avaliações serão realizadas com base nas normas da ABNT NBR 14653-2.

CLÁUSULA 6ª) Na hipótese em que for constatada, pelo Município, a existência de dúvida obre situação de posse do imóvel ou discordância final sobre o valor indenizatório, o ente municipal ajuizará ação de desapropriação, pela via própria, à livre distribuição, optando por efetuar o depósito do valor indenizatório em conta a ser indicada pelo juízo competente.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
6898
Carimbado Eletronicamente

Parágrafo único – No caso de litígio a que alude o caput, caberá ao juízo competente, e não ao Município definir a cota-parte da indenização atribuível a cada um.

CLÁUSULA 7ª) Nos casos em que tenha havido ajuizamento da ação de usucapião, ação de adjudicação compulsória ou ação de inventário ainda pendentes de julgamento, poderá ser pactuado, desde logo, o valor da indenização, devendo o acordo ser noticiado pelo possuidor/proprietário nos autos em referência e o depósito do preço ser realizado judicialmente.

Parágrafo único – Para fins de comprovação, será exigido pelo Município dos possuidores e proprietários a apresentação de Certidão do Distribuidor Estadual acerca da existência ou inexistência de ações cíveis (em especial, possessórias ou reivindicatórias) nos últimos vinte anos.

CLÁUSULA 8ª) Nos casos em que houver ajuizamento de ação de desapropriação por utilidade pública em face de possuidores não identificados e/ou proprietários residentes em local incerto e não sabido, o Município concordará com o levantamento da quantia depositada judicialmente na ação de desapropriação, em sendo apresentados, a qualquer tempo, no caso dos possuidores, os documentos exigidos na forma das cláusulas primeira e terceira, desde que reconhecidos pela Defensoria Pública, pelo Ministério Público e Procuradoria Geral do Município de Niterói como aptos a comprovar a posse do interessado e, no caso dos proprietários, desde que comprovada a propriedade.

CLÁUSULA 9ª) Caso haja composse, na forma da Cláusula primeira, ou copropriedade (condomínio), o levantamento do preço será realizado de forma proporcional.

CLÁUSULA 10) O Município compromete-se a encaminhar projeto de lei reconhecendo o direito dos legítimos proprietários e possuidores, aderente aos termos deste acordo, à remissão dos tributos devidos pela respectiva unidade imobiliária, a contar de 2020 (exercício fiscal subsequente ao ano da decisão liminar que determinou o despejo dos moradores), a ser encaminhado em até 45 dias a contar da assinatura do acordo, cabendo ao poder legislativo a sua apreciação nos termos regimentais.

CAPÍTULO SEGUNDO – DOS NÚCLEOS FAMILIARES ASSISTIDOS PELA DEFENSORIA PÚBLICA

CLÁUSULA 11) O Município reconhece, ainda, o direito proporcional à indenização aos núcleos familiares assistidos pela Defensoria Pública que não tinham, ao tempo da remoção compulsória, 05 (cinco) anos ininterruptos de posse tal como requerido na cláusula primeira, desde que: a) O núcleo familiar a ser beneficiado, com

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
6899
Carimbado Eletronicamente

indicação de todos os seus membros, conste da lista previamente apresentada pela Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro, constante do Anexo Segundo deste acordo; b) A renda mensal da família seja igual ou inferior a três salários mínimos; c) Seja comprovado ao menos 01 (um) ano de posse ininterrupta sobre a unidade imobiliária ao tempo da desocupação; d) Não ser proprietário ou possuidor de qualquer outro imóvel; e) Não haja proprietário habilitado ao recebimento da indenização pela mesma unidade, na forma da cláusula dezessete deste acordo.

CLÁUSULA 12) A tais núcleos familiares será assegurado o direito à indenização na seguinte proporção sobre o valor de mercado do imóvel, devidamente apurado pela perícia municipal: a) 20% do valor apurado, caso comprovado ao menos 1 (um) ano de posse mansa e pacífica ao tempo da desocupação judicial, conforme documentação indicada no Anexo 1; b) 40% do valor apurado, caso comprovado ao menos 2 (dois) anos de posse mansa e pacífica ao tempo da desocupação judicial, conforme documentação indicada no Anexo 1; c) 60% do valor apurado, caso comprovado ao menos 3 (três) ano de posse mansa e pacífica ao tempo da desocupação judicial, conforme documentação indicada no Anexo 1; d) 80% do valor apurado, caso comprovado ao menos 4 (quatro) anos de posse mansa e pacífica ao tempo da desocupação judicial, conforme documentação indicada no Anexo 1;

Parágrafo único – A comprovação da posse nestes caso se fará conforme critérios indicados nas cláusulas primeira e terceira do presente acordo a serem chancelados pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária e Procuradoria Geral do Município durante o processo individual de negociação.

CLÁUSULA 13) Alternativamente, os núcleos familiares assistidos pela Defensoria (Anexo 2), poderão optar por ter seu direito de preferência assegurado para fins de reassentamento em programas habitacionais custeados no âmbito do Programa Federal Minha Casa Minha Vida, Faixa 1, desde que conste da lista da SMASES – Secretaria Municipal de Assistência Social e Economia Solidária ou SMDHC – Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania, sendo assegurado o recebimento de auxílio habitacional, nos valores definidos no presente auto judicial, por até 12 (doze) meses a contar da data da homologação deste acordo.
Parágrafo Único. O direito de preferência a que alude o caput também poderá ser assegurado àqueles que comprovem de forma inequívoca, nos termos das cláusulas 11 e 12, terem residido no imóvel localizado na Avenida Amaral Peixoto nºs 327 e 359, Centro, Niterói, conforme manifestações técnicas da Procuradoria-Geral do Município e da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF).

CAPÍTULO TERCEIRO – DOS EFEITOS DO ACORDO E DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 14) Fica reconhecido em favor do Município de Niterói o direito à imissão imediata na posse do prédio situado na Avenida Amaral Peixoto nºs 327 e 359,

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
6900
Carimbado Eletronicamente

Centro, Niterói, objeto da presente ação, a contar da data da homologação deste termo de ajustamento de conduta pelo juízo competente.

Parágrafo único – O Município requererá ao juízo que oficie ao Cartório de Registro de Imóveis competente com a comunicação da decisão homologatória do presente acordo, para o devido registro da imissão provisória na posse do prédio e das suas unidades imobiliárias em seu favor, na forma dos arts. 167, I, e 36, da Lei nº 6.015/73.

CLÁUSULA 15) Após a reforma do imóvel situado na Av. Amaral Peixoto, nºs 327 e 359, Centro, Niterói, pelo Município de Niterói, o bem será majoritariamente destinado a habitações de interesse social e instalação de equipamentos públicos, conforme Decreto nº 13.796 de 28/10/2020.

Parágrafo único – Todos os possuidores que ocupavam o prédio e os proprietários terão DIREITO DE PREFERÊNCIA na aquisição de unidades do prédio revitalizado, subordinado à aprovação de crédito para financiamento junto à Caixa Econômica Federal ou o Banco do Brasil, não se responsabilizando o Município pela eventual não concessão do crédito.

CLÁUSULA 16) O Município se compromete a garantir o direito à informação da população atingida pelo decreto de desapropriação supracitado mediante a divulgação do teor do presente termo de ajustamento de conduta nas páginas institucionais do Município na rede mundial de computadores.

CLÁUSULA 17) Sem prejuízo daqueles assistidos pela Defensoria Pública ao tempo da assinatura deste acordo, o pedido de habilitação ao recebimento de indenização com base, exclusivamente, nas cláusulas primeira a décima do termo de ajustamento de conduta, por parte de proprietários e possuidores, poderá ser realizado pelo interessado durante o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de homologação judicial do acordo, mediante apresentação de requerimento administrativo com a devida documentação junto à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF).

Parágrafo único – Findo tal prazo, o direito ao recebimento dos valores deverá ser discutido judicialmente ou mediante requerimento administrativo autônomo, desvinculado do presente.

CLÁUSULA 18) Não havendo notícia de descumprimento das etapas aqui avençadas, as partes do presente acordo concordam com a extinção do processo nº 0075994-72.2013.8.19.0002, com resolução do mérito, na forma do art. 487, inciso III, alínea "b", do Código de Processo Civil de 2015.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
6901
Carimbado Eletronicamente

Parágrafo único – Durante o procedimento de execução do presente termo de ajustamento de conduta, o Município requererá ao juízo a expedição de ofício ao cartório competente, para registro da sua propriedade, na matrícula do imóvel, mediante apresentação da íntegra do processo administrativo individual de negociação da unidade imobiliária.

CLÁUSULA 19) Para os fins de direito, a homologação do presente acordo considera-se elemento suficiente para interrupção do prazo a que alude o art. 10, do DL nº 3.365/41.

CLÁUSULA 20) Quaisquer tolerâncias ou concessões do Município ao pactuado neste acordo não constituirão precedente invocável e não terão virtude de criar direitos ou alterar as obrigações impostas neste instrumento.

Cláusula 21) O aluguel social concedido no bojo dos autos do processo judicial nº 0075994-72.2013.8.19.0002 continuará a ser fornecido aos ocupantes habilitados, nos termos da decisão deste juízo, até o pagamento dos acordos individuais de desapropriação, ressalvado o disposto na cláusula nº 13 deste acordo.

Parágrafo único. Nos casos em que houver judicialização da desapropriação, o pagamento do aluguel social será mantido até o depósito em juízo competente do valor atribuído pelo Município ao bem a ser expropriado.

CLÁUSULA 22) O descumprimento dos compromissos assumidos no presente ajuste importará a execução específica das obrigações nele contidas. O presente Termo de Ajustamento de Conduta é celebrado nos termos do art. 5º, §6º, da Lei nº 7.347/85 e tem eficácia plena a partir de sua assinatura, data em que passam a fruir os prazos e obrigações nele referidos. E, por estarem assim, justas e acordadas, as partes assinam o presente em 3 (três) vias de igual teor, para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo nomeadas, obrigando-se a fazê-lo por si e seus eventuais sucessores.

CLÁUSULA 23) Fica consignado que a participação da ENEL, Águas de Niterói e INEA neste feito perdeu seu objeto.

Niterói, 10 de OUTUBRO de 2024

ANEXO 1

a. Documentos aptos à comprovação da posse:

1. Fatura de concessionária de serviços públicos em nome do próprio – mínimo de 1 (uma) por ano;

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
6902
Carimbado Eletronicamente

2. Fatura ou carnê de financiadoras em geral – mínimo de 1 (uma) por ano;

3. Comprovantes de pagamento de tributos e taxas em nome do próprio – 1 (um) por cada ano;

4. Documentos expedidos por órgãos sociais;

5. Notas fiscais com endereço residencial;

6. Histórico escolar, com endereço residencial do aluno, devendo ser demonstrado que está associado ao responsável por vínculo de filiação ou guarda formal;

7. Carteira de vacinação, com endereço comprobatório;

8. Declarações de duas testemunhas, prestadas diante do Defensor Público, instruídas com cópia da carteira de identidade e do CPF, bem como advertência expressa de possibilidade de configuração do tipo previsto no artigo 299, CP;

9. Declaração do interessado de que exerce posse ad usucapionem;

ANEXO 2 – LISTAS DE NÚCLEOS FAMILIARES ASSISTIDOS PELA DEFENSORIA PÚBLICA

'Pela MM. Juíza foi proferido o seguinte SENTENÇA: HOMOLOGO POR SENTENÇA, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, a transação realizada pelas partes, nesta audiência e, em consequência, DETERMINO A SUSPENSÃO, até que sejam ultimadas as diligências pendentes. Certificado o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquive-se. Atenda-se ao pleito de fls 4320: Defiro habilitação.

Ao final do ato, as partes visualizaram o documento, nada arguindo.

Por fim, ficam todos cientes de que a gravação desta audiência ficará armazenada no Portal Pje Mídias, estando devidamente disponibilizada para as partes e advogados cadastrados, por meio de *link* de acesso que será juntado a seguir.

Nada mais havendo, às 16:50 horas, encerrou-se audiência. Eu, matr. 45465, Estagiário da Juíza, digitei.

JULIANE MÓSSO BEYRUTH DE FREITAS GUIMARÃES
Juíza de Direito

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
6903
Carimbado Eletronicamente

MUNICÍPIO DE NITERÓI.:

Raphaela Jahara
Defensora Pública
Mat. 868.611-3

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.:

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.:

Parte autora: **Parte ré:**

Adv.: **Adv.:**

Luiz Otavio de S. Matta
Defensor Público
Mat. 852.740-0