



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

INCIDENTE DE SOLUÇÕES FUNDIÁRIAS Nº 5003350-39.2025.4.02.0000/RJ

RELATOR: JUIZ FEDERAL CESAR MANUEL GRANDA PEREIRA

REQUERENTE: JUÍZO FEDERAL DA 6ª VF DO RIO DE JANEIRO

REQUERIDO: PRESIDENTE DA COMISSÃO DE SOLUÇÕES FUNDIÁRIAS

RELATÓRIO

I. Sobre os processos relacionados

O incidente tem origem em ação de desapropriação (nº 0924116-81.1900.4.02.5101) ajuizada em 1986 pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), que visava à destinação da área, denominada Fazenda Santa Rosa (aproximadamente 370 hectares), à reforma agrária por interesse social. Na ocasião, foi deferida imissão provisória na posse, medida que permite ao Poder Público assumir o imóvel antes do fim do processo de desapropriação.

Com o passar dos anos, surgiram intervenientes no processo com questionamentos a respeito de benfeitorias realizadas na área do litígio, além de discussões sobre posse e propriedade. De acordo com informações dos autos originários, trata-se de um núcleo comunitário urbano, que se consolidou ao longo dos anos, composto de diversos estabelecimentos comerciais (como bares, padarias, hortifrutis, mercearias, lojas dematerial de construção etc.), além de igrejas, escolas, praças públicas e posto de saúde. Além disso, membros da comunidade estimam que cerca de 2.000 famílias estejam morando na região atualmente, algumas delas há mais de 30 anos. Destaca-se que a área se encontra em expansão, com a existência de muitos imóveis em fase de construção, o que revela, ao menos em parte da extensão da ocupação, uma pressão imobiliária.

O incidente foi remetido pela 6ª Vara Federal do Rio de Janeiro à Comissão de Soluções Fundiárias do TRF2 solicitando atuação com objetivo de estabelecer mediação entre as partes. O Ministério Público Federal (MPF) emitiu parecer favorável à admissibilidade do incidente, entendendo que a natureza coletiva do conflito recomenda a mediação institucional da Comissão como meio adequado para a construção de uma solução consensual.

No âmbito da tutela da área pelo Incra foram ajuizadas ações de reintegração de posse, algumas delas ativas com mandados expedidos, citadas abaixo:

-0013860-02.2000.4.02.5101: pedido de cumprimento forçado da reintegração, com perdimento dos bens dos ocupantes no evento 347, DOC1;

-0013858-32.2000.4.02.5101: expedido mandado de desocupação/reintegração de posse em 10/08/2023 evento 254, MAND1, sem que tenha sido efetivamente cumprido;

-0013856-62.2000.4.02.5101: requer reintegração de posse forçada no evento 264, PET1;



Poder Judiciário

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

-0013857-47.2000.4.02.5101: mandado de reintegração expedido em 10/01/2025, evento 316, MAND1, sob pena de desocupação forçada.

II. Da sistemática adotada na visitação, da identificação da área e de seus ocupantes

A visita técnica à Fazenda Santa Rosa foi iniciada às 14h, na sede da Associação dos Produtores Rurais da Santa Rosa. Em fala dirigida aos moradores e representantes do Incra e da Prefeitura Municipal de Magé, o relator do incidente, juiz federal César Manuel Granda Pereira, apresentou o trabalho da Comissão, que atua com metodologia diferente do processo normal, o que inclui a busca de soluções negociadas para os conflitos. O magistrado destacou que neste primeiro momento, a visita técnica é importante para conhecer a realidade da área, sua extensão, moradores e circunstâncias da ocupação. Em seguida, são realizadas reuniões com a presença das partes na tentativa de evitar a saída forçada das pessoas do local. Além disso, destacou o histórico de tratativas da Comissão junto ao Incra como um fator positivo para a possibilidade concreta de conciliação, e pontuou que, caso não seja possível uma solução, o processo volta para o juízo de origem que tomará uma decisão a respeito. Também destacou a importância do levantamento do número de idosos, de pessoas com deficiência e de crianças da comunidade, bem como o quantitativo de residências e de habitantes. Ressaltou ainda as distinções entre a atuação da Comissão e a atuação jurisdicional.

Participaram do encontro o presidente da Associação, César da Silveira Ferreira; o vice-presidente da Associação, Roberto Guedes Bramicheckel; o presidente do conselho fiscal da Associação, José Medeiros Stulião; o deputado estadual Vinicius Cozzolino Abraão; o secretário municipal de Habitação e Urbanismo, Marcus Vinicius Martinho Pencai; o procurador-geral do município, Vinicius Carballo de Souza Ribeiro; o vereador João Victor Fraga; os engenheiros agrônomos do Incra, Jobson Lyrio e Marcos Chagas; o supervisor da Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural do Rio de Janeiro (Emater-Rio), Edison Rodrigues Cruz; o advogado Everton Almeida de Lima; os agricultores Ailton Firmino de Sousa e Cleriston Russel Ferreira; além de diversos moradores da região, entre eles Maria Arlete, Cristina Joanes Hotz de Almeida e André Ullmann da Silva.





Poder Judiciário

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

Reunião com moradores e representantes de órgãos envolvidos no conflito aconteceu na sede da Associação de Produtores Rurais

Após a reunião, foram percorridos diferentes pontos da localidade, observando imóveis urbanos. Na localidade foi identificada a presença de escolas, mercearias, oficinas mecânicas, igrejas, ou seja, uma ocupação urbana típica; além disso, foi identificado setor com características rurais, utilizados para o cultivo de milho, mandioca, inhame e feijão, entre outros produtos agrícolas. Os ocupantes informaram que a localidade representa a segunda maior produção orgânica do Estado do Rio de Janeiro.

Da identificação da área onde está localizada a Fazenda Santa Rosa

O acesso ao local é feito pela Estrada Adam Blummer a partir da BR-116 (Rodovia Rio-Teresópolis) e pela Estrada Municipal Além Bergara, que faz ligação com o distrito de Piabetá. A localização exata do acesso à área denominada Fazenda Santa Rosa pode ser visualizada através do seguinte link: <https://maps.app.goo.gl/YEuehCeqoDdgv4327>



Vista aérea da extensa área do conflito disponível no Google Maps com identificação dos acessos à Fazenda Santa Rosa



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO



*Trecho
pavimentado da Travessa Santa Rosa com inúmeras residências estabelecidas*



Visualização da área rural com vias sem pavimentação e novos imóveis sendo erguidos

Verificação da existência de serviços essenciais:

12. **Água:** Os moradores possuem água encanada proveniente da rede da prefeitura e não há cobrança de tarifa ou mensalidade. Porém, após a privatização da Cedae, há expectativa de que essa cobrança possa ser feita em breve.
13. **Luz:** A energia elétrica é fornecida pela distribuidora de energia Enel. A maioria das casas possuem relógio. De acordo com a prefeitura, a ligação regular é feita somente para os moradores inscritos no Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do Município. Para os não inscritos, a ligação feita é clandestina.



Poder Judiciário

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

14. **Esgoto:** Não há tratamento de esgoto na localidade. Os resíduos produzidos são lançados diretamente nos rios e córregos da região. Mas nos imóveis rurais foi apontado que existem fossas sépticas, inclusive por exigência da certificação dos produtos orgânicos.
15. **Coleta de Lixo:** Acontece de forma regular por meio de serviço operado pelo município três vezes na semana.

A área do conflito é mista, com setores urbanos e rurais. A maioria das residências está estabelecida, porém, algumas estão em construção, denotando expansão da comunidade; e outras estão com placas de venda. A principal via, Travessa Santa Rosa, possui quase todo o trecho pavimentado, mas ruas internas não possuem asfaltamento. A única organização hierarquizada identificada durante a visita técnica é a Associação de Produtores Rurais da Santa Rosa, que reúne moradores da área rural que cultivam milho, mandioca, inhame, feijão, entre outros. Os itens são vendidos em feiras orgânicas de Niterói e do Rio de Janeiro. O presidente, César da Silveira Ferreira, acompanhou toda a visita. Sobre a parte urbana da comunidade, não foi identificada nenhuma organização ou associação.



Localidade conta com parte rural, em que produtores agrícolas cultivam milho, mandioca, inhame, feijão com certificação orgânica.

Da identificação dos ocupantes

Durante a visita, alguns moradores participaram da reunião e acompanharam a visita técnica.

12. **Maria Arlete Magalhães**, 69 anos, passou a residir no local após perder a casa em que morava no município durante uma enchente.
13. **Cristina Joanez Hotz de Almeida**, 59 anos, reside na localidade desde 1986, data em que foi iniciado o processo de reintegração de posse pelo Incra.



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

14. **José Brieri**, 73 anos, morador há 35 anos.

15. **Roberto Guedes Bramichekel**, 46 anos, produtor rural responsável por área com cultivo de milho, feijão, inhame, entre outros.

Quantificação e Vulnerabilidades: Informações colhidas com moradores, dão conta de que uma pequena parcela dos ocupantes trabalha na Prefeitura do Município em áreas como limpeza urbana, vigilância de escolas e de cemitérios e serviços gerais, enquanto outros exercem profissões na cidade do Rio de Janeiro. Algumas pessoas vivem em situação de vulnerabilidade e estão cadastradas em programas sociais que garantem auxílios do governo, como o bolsa família. Já outras são atendidas por obras sociais realizadas por igrejas, com fornecimento de cestas básicas. O transporte público é precário, com oferta insuficiente de linhas regulares e dificuldades de deslocamento. De acordo com relatos, a única linha com horários mais regulares é a intermunicipal, 465C, que faz a ligação entre Andorinhas, bairro próximo, e o município vizinho de Duque de Caxias. No entanto, a ocupação também possui imóveis que não denotam vulnerabilidade socioeconômica.



Foram percorridos diversos pontos da localidade, o que foi acompanhado por moradores e representantes de órgãos públicos para conhecer de perto os detalhes do conflito

III. Encaminhamentos e recomendações

A imissão provisória na posse concedida ao INCRA, sem que tenha havido a conclusão do procedimento expropriatório, gera inegável instabilidade quanto à titularidade da área. Tal indefinição compromete a adoção de modelos usuais de regularização fundiária, como a eventual transferência do imóvel ao Município para fins de titulação dos ocupantes – solução empregada em outras experiências exitosas.

Nesse cenário, reputa-se essencial a participação dos proprietários registrais nas tratativas, de modo a compor uma mesa tripartite (ocupantes, INCRA e proprietários). Essa composição tende a conferir estabilidade registral e a favorecer a construção de soluções consensuais que atendam, simultaneamente, ao interesse público e aos interesses privados envolvidos, em perspectiva de ganhos recíprocos.



Poder Judiciário

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

Cumpre destacar que eventual reintegração de posse mostra-se medida de altíssima complexidade, considerando o grau de consolidação da ocupação e a expressiva quantidade de famílias ali residentes (cerca de 2.000).

A abertura do processo negocial possibilitará a mobilização da inteligência coletiva dos atores envolvidos, inclusive permitindo avaliar alternativas como a contribuição direta de particulares para eventual indenização devida aos proprietários registraes — hipótese mencionada por participantes da visita técnica.

Desse modo, o encaminhamento é para a abertura de rodadas de mediação, com os envolvidos que possam contribuir para a solução do conflito, em especial os representantes dos proprietários registraes.

VOTO

Voto no sentido de homologar o relatório acima, referente à visita técnica realizada em 10/11/2025.

Documento eletrônico assinado por **CÉSAR MANUEL GRANDA PEREIRA, Juiz Relator**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 2ª Região nº 17, de 26 de março de 2018. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc.trf2.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **20002658968v6** e do código CRC **39a78d4e**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): CÉSAR MANUEL GRANDA PEREIRA

Data e Hora: 19/02/2026, às 08:51:19

5003350-39.2025.4.02.0000

20002658968.V6



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO

INCIDENTE DE SOLUÇÕES FUNDIÁRIAS Nº 5003350-39.2025.4.02.0000/RJ

RELATOR: JUIZ FEDERAL CESAR MANUEL GRANDA PEREIRA

REQUERENTE: JUÍZO FEDERAL DA 6ª VF DO RIO DE JANEIRO

REQUERIDO: PRESIDENTE DA COMISSÃO DE SOLUÇÕES FUNDIÁRIAS

MPF: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

EMENTA

INCIDENTE DE SOLUÇÕES FUNDIÁRIAS. VISITA TÉCNICA.
HOMOLOGAÇÃO DO RELATÓRIO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia Comissão de Soluções Fundiárias do Tribunal Regional Federal da 2ª Região decidiu, por unanimidade, homologar o relatório acima, referente à visita técnica realizada em 10/11/2025, nos termos do voto do relator, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Rio de Janeiro, 10 de dezembro de 2025.

Documento eletrônico assinado por **CÉSAR MANUEL GRANDA PEREIRA, Relator do Acórdão**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 2ª Região nº 17, de 26 de março de 2018. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc.trf2.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **20002662481v3** e do código CRC **c2bdc4f**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): CÉSAR MANUEL GRANDA PEREIRA

Data e Hora: 19/02/2026, às 08:46:58

5003350-39.2025.4.02.0000

20002662481.V3

