



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

TERMO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO VIRTUAL

1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE COLOMBO/PR

Data: segunda-feira, 21 de novembro de 2022 às 19h00m.
Local: Salão do Tribunal do Júri do Foro Regional de Colombo da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba/PR
Autos: nº 413-64.2001.8.16.0193
Juiz de Direito: DRA. CLAUDIA HARUMI MATUMOTO

Promotora de Justiça: DRA. ANA KARINA ABRÃO GAMA MONTEIRO (PRESENTE)

Parte autora: JAIME LUIZ SCHLUGA (AUSENTE) e ADAILA APARECIDA DE CAIRES SCHLUGA (PRESENTE)
Procurador: Dr. FELIPE DE CAIRES SCHLUGA – OAB/PR 69647 (PRESENTE)

Parte ré: AILTON SILVA JUNIOR (AUSENTE) e ANALIA SIMÕES SILVA (AUSENTE)
Procurador: Dr. ALI FAUAZ – OAB/PR 11322 (AUSENTE)

Terceiros:
- ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA PLANTA ARRUDA - AMOPAR representado por WILSON DOMBROVSKI (PRESENTE)
Procurador: Dr. ADILSON KORCHAK – OAB/PR 82869 (PRESENTE)

- MUNICÍPIO DE COLOMBO (AUSENTE)
Procurador: Dra. GREICE BODZIAK – OAB/PR 45129 (AUSENTE)

- NUFURB – NÚCLEO ITINERANTE DAS QUESTÕES FUNDIÁRIAS E URBANÍSTICAS DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ (AUSENTE)
Procurador: Dr. JOÃO VICTOR ROZATTI LONGHI – OAB/PR 295157 (AUSENTE)

- COORTERRA/PMMPR – Sargento Marcos – CPF: 997182609-78 (PRESENTE)

- Superintendência Geral de Diálogo e Interação Social da Governo do Estado do Paraná – Sra. JOSELI COLLAÇO (PRESENTE)

- Sr. JOSÉ CARLOS MORETES DO AMARAL – ENGENHEIRO AGRÍCOLA – CREA 96776/D/PR (PRESENTE)

Aberta a solenidade, verificou-se a presença das pessoas acima nominadas. A ausência da COMISSÃO DE CONFLITOS FUNDIÁRIOS e da DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ, por meio do NÚCLEO ITINERANTE DAS QUESTÕES FUNDIÁRIAS E URBANÍSTICAS – NUFURB restou justificada nos autos em razão de visita técnica na cidade de Londrina, conforme manifestações nos autos.

Proposta a conciliação e, amparados no art. 6º da Constituição Federal; Estatuto das Cidades (Lei 10.257/2001); art. 1.228, §§4º e 5º do Código Civil, esta restou proveitosa nos seguintes termos:

1. SENTENÇA JUDICIAL DESAPROPRIATÓRIA

1.1. Para que a sentença valha como título aquisitivo da propriedade, conforme art. 1228, §5º do Código Civil, é necessário que seja proferida Sentença Desapropriatória do imóvel objeto desta demanda, uma vez que preenchidos os requisitos previstos no art. 1.228, §4º do Código Civil: “o imóvel reivindicado





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante”, observada a orientação do Enunciado 309 da IV Jornada de Direito Civil: “O conceito de posse de boa-fé de que trata o artigo 1201 do Código Civil não se aplica ao instituto previsto no §4º do artigo 1228”

- 1.2. Assim, a presente composição fica condicionada à prolação de sentença que reconheça a desapropriação da área, sem o que se torna sem efeito a transação ora realizada.
- 1.3. Sem olvidar-se da condição imprescindível para que a presente composição gere efeitos (ser proferida sentença expropriatória da fração ocupada do imóvel), as partes chegam a acordo quanto ao valor da indenização devida, conforme exposto a seguir:
 2. As partes, nos termos do art. 1.228, §§ 4º e 5º do Código Civil, chegam a acordo para solução dos autos 0000413-64.2001.8.16.0193, definindo os deveres e obrigações do proprietário do imóvel objeto da matrícula 29.733 do Registro de Imóveis de Colombo e dos ocupantes da área.
 3. Em sendo cumpridas as condições previstas na presente transação, os ocupantes, após paga a justa indenização devida ao proprietário definida nesta oportunidade, terão a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.
 - 3.1. A transferência da propriedade para o nome de cada morador através de um registro originário está condicionada à quitação integral da respectiva indenização, como forma de garantir o direito da propriedade.
 - 3.2. Assim, o instrumento celebrado assinado pelas partes, juntamente com a planta, memorial descritivo do lote, cópia da decisão judicial de desapropriação e recibo de quitação ou, em caso de recusa dos proprietários, decisão declaratória de quitação, poderá ser levado a registro.
4. ADESÃO AO ACORDO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

- 4.1. Os moradores que quiserem adquirir os lotes onde atualmente habitam poderão fazê-lo mediante a quitação do valor da indenização aos proprietários, firmando individualmente um instrumento, definindo as características do imóvel, valor, forma de pagamento e demais obrigações e direitos das partes, que, ao serem adimplidas, garantirão o direito à aquisição da propriedade pelos ocupantes, nos termos do art. 1.228, §4º e 5º do Código Civil.
- 4.2. Os proprietários da área autorizam que os instrumentos, declaração de quitação, autorizações, aditivos, rescisões e outros documentos relacionados sejam assinados por seu advogado constituído nos autos, Felipe de Caires Schluga, OAB/PR 69.647, ou por outros procuradores, estes desde que por meio de mandato outorgado por instrumento público.
- 4.3. Os moradores reconhecem que a ocupação irregular foi promovida contra a vontade dos proprietários, estando os proprietários isentos das responsabilidades e compromissos da implantação da infraestrutura, realocação de famílias em áreas de riscos e de preservação permanente; que há necessidade de ordenar a ocupação, segundo as diretrizes urbanísticas do Município e que a efetivação do processo de regularização deverá ser realizada às suas expensas, além da necessidade de serem observados os recuos e adequações das dimensões dos lotes e/ou construções para atender exigências urbanísticas.
- 4.4. Os impostos incidentes sobre a área são de responsabilidade dos ocupantes desde a data da respectiva ocupação.
- 4.5. Caso seja feitas acessões e benfeitorias nos lotes, os ocupantes estão cientes de que devem observar as exigências previstas nas leis e regulamentos municipais, atendendo às exigências feitas pelos Órgãos Públicos.
- 4.6. Os moradores estão cientes que para o processo de regularização fundiária poderá haver a necessidade de adequações de metragem do lote ocupado, adequações das edificações, benfeitorias e acessões em razão das exigências legais, não tendo o direito de pleitear qualquer tipo de indenização, a qualquer título, dos proprietários da área.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

- 4.7. O preço da indenização a ser pago por cada morador será calculado na razão de R\$ 200,00 (duzentos reais) por metro quadrado do lote ocupado a ser regularizado. Tal valor poderá ser pago em até 100 (cem) parcelas, com correção anual pelo IPCA e juros de 6% (seis por cento) ao ano (0,5% ao mês).
- 4.7.1. Em caso de atraso no pagamento das parcelas incidirá:
- 4.7.1.1. Multa de 2%;
 - 4.7.1.2. Juros moratórios de 1% ao mês;
 - 4.7.1.3. Correção monetária pelo IPCA;
 - 4.7.1.4. Em caso de mora superior a 90 dias, a rescisão do acordo.
- 4.8. Os moradores que optarem por promover o pagamento parcelado, poderão escolher a forma do cálculo das parcelas, se pelo método do Sistema de Amortização Constante (SAC) ou se pelo método de parcelas fixas (Price).
- 4.8.1. Em qualquer modalidade de cálculo das parcelas, haverá o reajuste anual das parcelas e saldo devedor pela variação do IPCA acumulado no período.
- 4.9. O prazo para a adesão dos moradores será de até 90 (noventa) dias contados a partir da data desta audiência;
- 4.9.1. Os moradores que aderirem ao acordo até 31/12/2022, farão jus ao valor definido acima; Após esse prazo, o valor sofrerá o reajuste de 1% ao mês para os moradores que aderirem.
- 4.10. Ao término dos 90 (noventa) dias, poderá ser requerida pelos proprietários da área a expedição de mandado de desocupação das áreas cujos moradores não tenham aderido ao presente acordo.
- 4.11. Considerando a necessidade de terceirização dos serviços de elaboração de contratos, cobrança, controle de pagamentos, administração de carteira, etc, fica convencionado que serão cobrados os seguintes valores, adicionais ao valor da indenização:
- 4.11.1. R\$ 100,00 para cobrir despesas de elaboração de contrato;
 - 4.11.2. R\$ 8,00 por parcela, para cobrir despesas com emissões de boletos, expedição e extratos para controle de pagamentos por PIX, etc;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

- 4.11.3. Esses valores serão devidos e pagos a eventual prestador de serviço que venha a ser contratado pelos proprietários para gerir a administração dos pagamentos;
- 4.11.4. Os valores aqui previstos serão corrigidos anualmente pela variação do IPCA.
- 4.12. Havendo rescisão do instrumento por culpa do morador, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da indenização acordada. Em caso de novação do instrumento ou renegociação o preço do metro quadrado será calculado pelo valor de mercado atualizado da área.
- 4.13. Os direitos e obrigações poderão ser cedidos mediante expressa concordância dos proprietários da área e desde que não existam débitos pendentes.
- 4.14. Eventuais medidas judiciais e extrajudiciais que forem necessárias, envolvendo moradores inadimplentes serão cobradas dos inadimplentes
5. Regularização Fundiária
- 5.1. O processo de Regularização Fundiária será realizado pelos moradores, que poderão contratar prestador de serviços ou empresa especializada, correndo as despesas sob a responsabilidade dos moradores.
6. DO DIREITO DOS PROPRIETÁRIOS DE IMISSÃO NA POSSE
- 6.1. Os moradores que não aderirem ao acordo, os que aderiram mas tornarem-se inadimplentes de qualquer parcela por mais de 90 dias e outras pessoas que ocupem a área irregularmente estarão sujeitos à desocupação da área.
- 6.2. Os valores pagos pelo ocupante a título de indenização e/ou despesas serão considerados como ressarcimento pelo uso do imóvel dos autores, não sendo devida a restituição de nenhum valor;
- 6.3. A presente ação permanecerá suspensa até que seja cumprida totalmente o acordo, permitindo aos proprietários promover o prosseguimento da ação, com medidas judiciais contra os ocupantes que não aderirem ou se tornarem inadimplentes.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

- 6.4. Os possuidores que venham a desocupar a área renunciam ao direito do recebimento de qualquer indenização por benfeitorias e acessões realizadas sobre a área, nesta e em outras ações, existentes ou futuras.
7. DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
- 7.1. Após a desapropriação judicial da área será elaborado pelos moradores, com auxílio da ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, Projeto de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social em conformidade com as diretrizes legais e urbanísticas Federais e Municipais, especialmente a Lei Federal nº 13.465/17.
- 7.2. Os proprietários não têm responsabilidade quanto à elaboração ou aprovação do projeto de Regularização Fundiária da área, nem aos eventuais passivos urbanísticos e ambientais decorrentes da ocupação irregular, cabendo exclusiva aos moradores responderem por eventuais ações que visem discutir ressarcimentos requeridos pelo Poder Público Federal, Estadual ou Municipal relativos aos mencionados danos, levando-se em consideração o aspecto social presente no caso.
8. DISPOSIÇÕES GERAIS
- 8.1. Qualquer tolerância ou transigência das partes não significará novação nem desistência dos direitos decorrentes deste acordo.
- 8.2. Todas as cláusulas do presente acordo obrigam as partes e seus herdeiros e sucessores ou incorporadores.
- 8.3. Em sendo homologado o presente acordo, requer-se:
- 8.3.1.1. Que seja proferida sentença expropriando a área objeto da Matrícula nº 29.733 do Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de Colombo, considerando o adimplemento dos termos aqui definidos e eventuais complementações nos instrumentos individuais como como justa a indenização aos Autores/Proprietários, conforme preceitua o artigo 1228 §§ 4º e 5º do Código Civil
- 8.3.1.2. Determinar ao Cartório de Registro de Imóveis competente que averbe a margem da Matrícula nº 29.733 a expropriação da área para



7

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

que surta seus jurídicos e legais efeitos, a fim de garantir aos moradores o direito real sobre os lotes;

- 8.3.1.3. Em sendo adimplidos os termos do acordo, com a apresentação de termo de quitação, mandar o Oficial de Registro de Imóveis abrir matrícula originária em favor dos possuidores que quitarem a indenização devida aos proprietários;
- 8.3.1.4. Informar nos mandados, quando expedidos, que o Cartório de Registro de Imóveis deverá abrir matrícula originária sem ônus para o morador, na forma do artigo 290-A, da Lei nº 6.015/73, e com fundamentos na Lei 13.465/17.
- 8.3.1.5. Determinar a expedição de edital de intimação dos moradores e demais interessados para que tomem ciência do presente acordo e da sentença desapropriatória.

Dada a palavra às partes, estas se manifestaram, nos seguintes termos: As demais cláusulas de cada acordo estarão expressas em cada instrumento indenizatório que será assinado por cada morador, sendo que tais instrumentos serão anexados aos autos pelos procuradores, juntamente com a planta georreferenciada e memorial descritivo e guia ART. As partes requerem que as custas remanescentes sejam arcadas pela parte requerida, bem como seja concedido o benefício do parcelamento de tal encargo. Em relação aos honorários advocatícios, cada parte arcará com os honorários de seu respectivo procurador. Por fim, a parte requerida reitera o pedido de concessão dos benefícios da justiça gratuita.

Dada a palavra ao Ministério Público, este concordou com os termos do acordo proposto, eis que atende ao interesse de ambas as partes.

Em seguida pela MM. Dra. Juíza foi proferida a seguinte decisão: "1)- *Indefiro os benefícios da justiça gratuita em favor dos moradores, eis que ausentes os requisitos da Lei nº 1.060/50, na medida em que, considerando os moradores de forma coletiva, não há que se falar em hipossuficiência econômica que atinja o grupo de pessoas, assim considerados, independentemente da condição econômica individual.* 2)- *Desde logo, acolho o pedido de condenação dos moradores ao pagamento das custas processuais remanescentes, bem como defiro o parcelamento de tal verba, em parcelas mensais e consecutivas de R\$ 100,00 (cem reais), cujo pagamento da primeira parcela deverá ocorrer no dia 10/01/2023 e as subsequentes no dia 10 (dez) de cada mês ou no primeiro dia útil seguinte, até a quitação das*





8

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

*custas. Honorários advocatícios na forma da manifestação das partes acima consignada. 3)-
Outrossim, defiro a suspensão do feito pelo prazo de 90 (noventa) dias. 4)- Decorrido o prazo
de suspensão, à conclusão para sentença. Dou os presentes por intimados. Diligências
necessárias.”*

Confirmada a ciência de todas as partes e procuradores, ficam dispensados de assinar o
presente termo de audiência, cuja anuência fora colhida verbalmente em sessão.

CLAUDIA HARUMI MATUMOTO

Juíza de Direito

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSZX JJ9GZ 5ELHJ L9B5A

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P467L 7S4HL Z6ZUG 66YPD