



RELATÓRIO DE VISITA TÉCNICA

Residencial JK – Goiânia

Data: 06 de junho de 2018

Equipe:

- Leandro Neiva, assessor parlamentar da Deputada Estadual Isaura Lemos;
- Morse Samuel Silva, assessor parlamentar da Comissão de Habitação, Reforma Agrária e Urbana.



Residencial JK, Goiânia - GO



I – Histórico

Os loteamentos do Residencial JK, localizados na região noroeste de Goiânia, na saída para Goianira/Inhumas, tiveram início com a aquisição de uma área rural pela empresa Sociedade Habitacional Norte. Em 2006, a área foi cercada e iniciou-se a venda de lotes à prestação. Contudo, o loteamento não tinha a devida autorização do poder público municipal.

Em dezembro de 2009, foi assinado um Termo de Compromisso, Responsabilidade e Ajustamento de Conduta (TAC) entre o Ministério Público, a Secretaria Municipal de Planejamento de Goiânia (SEPLAM) e Divino Donizete da Silva, presidente da Sociedade Habitacional Norte, proprietária do terreno. O TAC definiu as responsabilidades de Divino Donizete e da SEPLAM para a regularização do Residencial JK, fixando prazos para apresentação, aprovação e execução dos projetos e documentos necessários. Por meio do TAC, o empreendedor Divino Donizete reconheceu a clandestinidade dos loteamentos e se comprometeu a não mais comercializar lotes irregulares. Contudo, o TAC não foi cumprido, e a ocupação do loteamento continuou avançando, tanto por famílias que compraram os lotes, como por invasores.

Tendo em vista a omissão do empreendedor Divino Donizete em cumprir o acordo, em agosto de 2012 foi assinado um novo TAC entre o Ministério Público e a Prefeitura de Goiânia, com o objetivo de regularizar o loteamento e executar as obras necessárias para satisfazer os critérios legais do município. O TAC também autorizou a prefeitura a desapropriar as áreas ainda não comercializadas.

O documento previa ainda que os adquirentes de lotes comercializados irregularmente que não estivessem situados em áreas proibidas (áreas de preservação permanente – APP – ou áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos comunitários) permaneceriam em seus lotes e, finalizado o procedimento de regularização, receberiam a escritura do imóvel. Já aqueles que adquiriram lotes nas áreas mencionadas seriam realocados para outros pontos do bairro. Quanto às famílias invasoras, o compromisso assumido pelo município foi o de cadastrá-las em programas habitacionais.



II – Processo Judicial

Tendo em vista o descumprimento, por parte do Município de Goiânia, do TAC firmado em 2012, o Ministério Público Estadual recorreu à justiça em outubro de 2014 (processo judicial nº 0393778-78.2014.809.0051). Em decisão proferida em dezembro de 2014, a juíza Jussara Cristina Oliveira Louza, da 3ª Vara da Fazenda Pública Municipal e Registros Públicos, determinou a citação do município para cumprir as obrigações acordadas no TAC. Posteriormente, em junho de 2015, a juíza determinou novamente a intimação do executado e concedeu novo prazo para o cumprimento das obrigações firmadas.

Decretos Municipais

Entre 2015 e 2017, a Prefeitura de Goiânia aprovou 4 decretos relativos à regularização fundiária do Residencial JK, estabelecendo prazos para concluir o registro do loteamento em cartório e para executar os serviços de infraestrutura básica:

- Decreto nº 1.682 – 08/07/2015
- Decreto nº 973 – 07/04/2016
- Decreto nº 1.255 – 11/05/2016
- Decreto nº 1.685 – 15/05/2017

Todavia, apesar dos 4 decretos emitidos, a prefeitura não prosseguiu com a regularização do Residencial JK, e em janeiro de 2018 houve a substituição da gestão municipal do prefeito Paulo Garcia pela gestão do novo prefeito eleito Iris Rezende Manchado. O então secretário de Planejamento Urbano e Habitação, Sebastião Ferreira Leite, conhecido como Juruna, foi substituído por Agenor Mariano.

Posicionamento do Ministério Público

No Ministério Público de Goiás, o atual responsável pelo caso é o promotor Juliano de Barros Araújo, da 7ª Promotoria de Justiça de Goiânia (Meio Ambiente, Urbanismo e Patrimônio Cultural).

Por meio de manifestação apresentada em agosto de 2017, o promotor Juliano Araújo informou que o município solicitou ao cartório o registro do residencial JK, porém



o cartório relatou que não pôde concluir o registro porque a prefeitura deixou de apresentar documentos imprescindíveis. Além disso, a prefeitura também não apresentou novo cronograma de ações.

Diante do descumprimento das ordens judiciais, o Ministério Público solicitou a intimação pessoal do Prefeito, Íris Rezende Machado, e do Secretário de Planejamento Urbano e Habitação, Agenor Mariano, sob pena de incursão nas penalidades do crime de desobediência, além de multa diária.

Posicionamento da Justiça

Em decisão proferida em setembro de 2017, a juíza Jussara Louza deferiu os novos pedidos do Ministério Público e, mais uma vez, intimou o município a apresentar o cronograma de execução e a comprovação de adoção das medidas necessárias para a regularização do residencial. Em sua decisão, a juíza destacou que “a burocracia da máquina administrativa não pode ser óbice nem justificativa ao cumprimento das ordens judiciais, ainda mais no caso em tela, cujo cumprimento desta sentença vem se arrastando por mais de dois anos, por pura desídia e desorganização do Município de Goiânia”.

Por fim, a juíza reiterou que o montante da multa diária aplicada acumula R\$ 50.000 e que, caso as obrigações não sejam cumpridas, poderá ser caracterizado ato de improbidade administrativa, bem como imputada pena por ato atentatório à justiça.

Posicionamento da Prefeitura de Goiânia

Em setembro de 2017, a Comissão de Habitação, Reforma Agrária e Urbana entrou em contato com a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação de Goiânia (SEPLANH). O gerente de regularização fundiária Geovani Miranda Rodrigues confirmou que já foi realizado o levantamento topográfico da área, bem como o memorial descritivo dos loteamentos e o cadastro social das 643 famílias que ali residem. Ele explicou que faltava apenas efetuar o registro do parcelamento do terreno no cartório da 2ª circunscrição, que ainda está pendente devido à falta de documentos pessoais dos responsáveis pela terra, o que impossibilita o registro do imóvel. Ele esclareceu que o



imóvel possui escritura e matrícula, mas ainda não foi devidamente registrado. No entanto, os responsáveis não estão sendo localizados pelas autoridades municipais.

Estágio atual do processo

O processo continua se arrastando até hoje. Em abril deste ano, o Ministério Público solicitou nova intimação pessoal do prefeito, Iris Rezende Machado, e do novo secretário municipal de Planejamento Urbano e Habitação, Henrique Alves Luiz Pereira. Pelo Município de Goiânia, a procuradora encarregada do caso, dra. Nathália Suzana Costa Silva Tozetto, solicitou então uma audiência com os membros do Ministério Público.

III – Visita Técnica

A equipe técnica da Comissão de Habitação, Reforma Agrária e Urbana foi recebida pela Associação de Moradores, composta pelos seguintes membros:

- Denis Aluís – Presidente
- Débora de Macedo Moura
- Patricia Ferreira de Jesus
- Jocide Guimarães Campos
- Leandro Rodrigues Oliveira
- Edivam Gomes Divino
- Jessica Alves da Silva
- Antonio Érico da Conceição

Os membros da Associação de Moradores informaram que possuem cadastro de todas as 800 famílias que vivem atualmente no Residencial JK, e que nenhuma delas possui escritura ou sequer um comprovante de residência.

As moradias são todas bastante simples, coexistindo casas precárias construídas com madeira e restos de construção e casas melhores, feitas de alvenaria, porém sem acabamento.



Moradia precária do Residencial JK



Casa de alvenaria sem reboco



Eles relataram que o loteamento surgiu em 2005, quando o proprietário da área começou a vender os lotes. Na época, foram noticiadas irregularidades, como por exemplo a venda do mesmo lote para duas pessoas diferentes. O Ministério Público, por meio da promotora Dra. Alice, interveio em 2011 e orientou os moradores a não comprarem os lotes, já que o loteamento não estava aprovado pela Prefeitura e, portanto, a venda de terrenos era irregular.

Foi informado também que a Saneago já realizou mapeamento da região, mas que ainda não existe estrutura instalada de água tratada ou rede de esgoto. A Saneago fornece água até um ponto único do bairro, e dali a água é direcionada para as casas por meio de um sistema de tubulações improvisado. A fatura é rateada entre os moradores, o que causa diversos conflitos devido a discordâncias sobre o valor cobrado e inadimplência. Para os moradores, ter água tratada é a prioridade máxima, pois o sistema atual prejudica a qualidade da água, o que tem causado doenças nas crianças.



Sistema de distribuição de água improvisado pelos moradores



Sistema de distribuição de água improvisado pelos moradores



Casa de lona com fossa séptica



O bairro também é desprovido de asfalto, e o ponto de ônibus mais próximo fica a 1.800 metros. Os estudantes e trabalhadores percorrem essa distância diariamente, às vezes muito cedo, quando ainda está escuro, e já foram registrados muitos assaltos.

Há rede de energia elétrica, porém ela não alcança todo o bairro. Dessa forma, muitos moradores recorrem a ligações clandestinas. Além disso, a manutenção da iluminação pública é precária, obrigando os moradores a substituírem lâmpadas por conta própria.



Rede de transmissão de energia elétrica do Residencial JK



Poste com lâmpada substituída pelos próprios moradores

Não há nenhuma escola ou creche no Residencial JK, tampouco unidade de saúde pública. O posto de saúde mais próximo fica no bairro São Carlos.

Em resumo, os moradores elencaram suas principais necessidades:

- regularização do loteamento e entrega de escrituras;
- água tratada e rede de esgoto;
- expansão e melhoria da rede de energia elétrica;
- transporte público;
- posto de saúde;
- CMEI;
- asfalto;
- agência dos correios;
- segurança pública.

**Fotos: Leandro Neiva*



IV – Composição da Comissão de Habitação, Reforma Agrária e Urbana

Deputados Membros

1 - Titulares

Isaura Lemos (PC do B) – Presidenta
Carlos Antônio (PTB) – Vice-Presidente
Jean Carlo (PSDB)
Marlúcio Pereira (PRB)
Sérgio Bravo (PROS)
Humberto Aidar (MDB)
Nédio Leite (PSDB)

2 - Suplentes

Luís César Bueno (PT)
Álvaro Guimarães (DEM)
Marquinho Palmerston (PSDB)
Hélio de Sousa (PSDB)
Henrique Arantes (PTB)
Paulo Cezar Martins (MDB)
Iso Moreira (DEM)



**ASSEMBLEIA
LEGISLATIVA**
ESTADO DE GOIÁS
A CASA DO POVO



Comissão de
**Habitação, Reforma
Agrária e Urbana**

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE GOIÁS

Equipe Técnica

Valdivino Edson de Azevedo
Secretário – Analista Legislativo

Edson Yoiti Haga
Analista Legislativo

Luana Dias de Araújo
Assessora Parlamentar

Marcela Ferreira Souza de Miranda
Analista Legislativo

Mary Anne Rodrigues Araújo
Agente Legislativo

Morse Samuel Silva
Assessor Parlamentar

Sulema de Oliveira Barcelos
Analista Legislativo

Érika Akemi Bernardes Iwamoto
Estagiária