



**Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Tribunal de Justiça
Comissão Regional de Soluções Fundiárias**

RELATÓRIO DE VISITA TÉCNICA

Realizada em 18/12/2025

1 – IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

- 1.1. Número dos autos: **5001981-09.2025.8.08.0000**
- 1.2. Classe processual: **Agravo de Instrumento**
- 1.3. Fase atual: **Recursal**
- 1.4. Jurisdição: **Tribunal de Justiça**
- 1.5. Órgão Colegiado: **4ª Câmara Cível**
- 1.6. Agravante: **Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo**
- 1.7. Requeridos: **Estado do Espírito Santo**
- 1.8. Terceiro: **Município de Serra - ES**
- 1.9. Intervenção do Ministério Público: (x) sim () não
- 1.10. Magistrada: **Desembargadora Eliana Junqueira Munhos Ferreira**

2 – IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA

- 2.1. Nome da ocupação: **“Sítio Pica-Pau”**
- 2.2. Endereço: **Avenida Paulo Miguel Bohomeletz, Bairro Civit I, Serra/ES**

3 – RELATÓRIO

Atendendo à solicitação de intervenção formulada pela **Desembargadora Eliana Junqueira Munhos Ferreira**, a Comissão Regional de Soluções Fundiárias, no exercício de suas atribuições, realizou visita técnica na área em litígio no dia **18/12/ 2025, às 09 horas**.

A visita foi conduzida pelo Juiz de Direito, **Dr. LUCAS MODENESI VICENTE**, integrante da **Comissão**, acompanhados pelas representantes do **Núcleo de Defesa Agrária e Moradia da Defensoria Pública – NUDAM/DPES**, **Dra. SAMANTHA NEGRIS DE SOUZA** e pela **Dra. MARIANA DE LIMA MELLO**; pelos representantes da Secretaria Municipal de Habitação do Município de Serra-ES (SEHAB), pelo Sub Secretário, Sr. **FÁBIO PAULINO**



**Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Tribunal de Justiça
Comissão Regional de Soluções Fundiárias**

RIBEIRO DA SILVA, a Sra. **SONIA OLIVEIRA FERREIRA DINIZ**, Sra. **RAYENE AGRIZZI BARRETO** e a Sra. **JULIA DA SILVA**; bem como pelo representante dos ocupantes, o Sr. **MARCELO LOURENÇO CASSOLI**. Ausente o proprietário da área ocupada, Estado do Espírito Santo. A Comissão contou com o apoio operacional do Servidor **LEONARDO PEREIRA CHAGAS** e do Residente Jurídico **VALBER PORTELA TRABACH**.

Inicialmente, os participantes da visita técnica se reuniram na área central da ocupação, onde houve uma breve apresentação de todos, esclarecimento quanto às atribuições e limites da Comissão, bem como a exposição dos objetivos da visita. Após, todos passaram a percorrer o local da ocupação.

3.1 – Descrição da área ocupada

3.1.1 - Da topografia

A topografia do local apresenta um relevo misto e acidentado. A área de acesso e da via pública é predominantemente plana, sendo o ponto mais alto do terreno visível. Assim que se sai do nível da rua e se avança para o interior do lote, nota-se um declive acentuado (uma descida forte). Há marcas de erosão superficial na terra nua, indicando o caminho da água da chuva descendo a encosta. A parte mais baixa do terreno termina em uma área de vegetação.





Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Tribunal de Justiça
Comissão Regional de Soluções Fundiárias

3.1.2 - Da organização a área ocupada

Localizando-se na área urbana do Município de Serra-ES, no polo industrial de Civit 1, o local possui acesso por via estreita, sem pavimentação (chão batido coberto por cascalho) e de mão dupla, comportando o tráfego de veículos de pequeno e médio porte; no interior da área ocupada a via se ramifica em três vias que se estendem pela propriedade.



3.1.3 - Do comércio local

Não foi identificada a presença de comércios e prestadores de serviços, tratando-se exclusivamente de uma área residencial.

3.1.4 - Do espaço religioso

Não foi constatado, durante a visita técnica, a presença de templos ou local destinado a práticas religiosas.

3.2 – Descrição das residências

3.2.1 - Das casas

No local foi identificado aproximadamente 21 (vinte e um) construções habitáveis, que



Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Tribunal de Justiça
Comissão Regional de Soluções Fundiárias

apresentam diferentes estágios construtivos e se estendem nas laterais das vias de trânsito. As edificações são construídas em alvenaria, com tijolos de cerâmica e blocos de concreto, estruturados em concreto armado (pilares, vigas e lajes). A cobertura é constituída por telhas onduladas de fibrocimento e cerâmica, apoiadas diretamente sobre vigas de concreto.



As residências são construídas para moradia em caráter definitivo, evidenciado pelo nível de desenvolvimento, com estruturas complexas que, em sua maioria, possuem 2 (dois) pavimentos e garagem.



As edificações mais antigas possuem arquitetura simples em contraste com as construções mais recentes, estas realizadas com maior grau de investimento e dispendo de área mais ampla, algumas com piscina e área de lazer anexa à moradia principal. Destaca-se que o



**Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Tribunal de Justiça
Comissão Regional de Soluções Fundiárias**

local, como um todo, aparenta estar em expansão, havendo a construção de novas edificações, e melhorias estruturais e estéticas em casas anteriormente estabelecidas.



Evidencia-se que, nas construções habitadas, foi identificado bom nível de salubridade e perfeitas condições de moradia. Durante a visita técnica, não foi possível adentrar no interior das residências, contudo, em entrevista com os moradores, foi relatado existência eletrodomésticos de primeira necessidade (geladeira, fogão, microondas, liquidificador e chuveiro elétrico) em todas as moradias.

3.2.2 - Das Plantações

Em certos lotes, que possuem uma área descoberta anexa a casa, constatou-se a presença de árvores frutíferas (jaqueira, mangueira e bananeira), como também pequenas hortas com plantios de hortaliças, legumes e verduras, destinadas ao consumo do núcleo familiar.



3.2.3 - Da gestão dos resíduos

A coleta dos resíduos sólidos (lixo doméstico) é realizada pela Prefeitura Municipal de



**Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Tribunal de Justiça
Comissão Regional de Soluções Fundiárias**

Serra-ES, uma vez por semana (segunda feira).



Os moradores dispõem de um contêiner de lixo e um tonel de plástico, que localiza-se na entrada da área.

3.3 – Descrição dos serviços públicos essenciais

Há disponibilidade de serviço de fornecimento de água? (x) sim () não

Sim, realizada pela Companhia Espírito Santense de Saneamento (CESAN), de forma regular, conforme atestam os hidrômetros instalados nas moradias.



Há disponibilidade de serviço de fornecimento de energia elétrica? (x) sim () não

Sim, existe a presença de postes de concreto, que distribuem, regularmente, a energia ao longo da área, inclusive com iluminação pública em perfeito estado de operação e aspecto de ter sido instalada recentemente, há também a presença de transformador de energia



**Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Tribunal de Justiça
Comissão Regional de Soluções Fundiárias**

próprio para o local. Evidencia-se que todas as moradias possuem relógios em operação da fornecedora de energia.



Há disponibilidade de serviço de coleta de esgoto? (x) sim () não

Todas as moradias possuem fossa séptica. A limpeza das fossas pelo Município de Serra-ES ocorre a cada 2 (dois) meses, aproximadamente, de acordo com as informações prestadas pelos ocupantes.

Há ligações clandestinas? () sim (x) não

Durante a visita técnica não foi constatada a presença de ligações clandestinas e/ou irregulares.

3.4 – Dos Lotes e sua divisão

Não foi identificado critério para a divisão, contudo, segundo informado pelos moradores, os lotes possuem aproximadamente entre 70 (setenta) e 90 (noventa) metros quadrados, todos possuindo alguma estrutura construída. Todos os lotes possuem delimitação física constituída de cercas rudimentares de madeira ou muros de alvenaria com portões



**Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Tribunal de Justiça
Comissão Regional de Soluções Fundiárias**

metálicos.

3.5 – Identificação dos ocupantes:

3.5.1. Nomes: Não foi possível realizar a coleta dos nomes durante a visita técnica;

3.5.2. Quantidade total de ocupantes: Não há precisão quanto ao número de ocupantes, entretanto, foi informada a existência de 21 (vinte e um) núcleos familiares no local.

3.5.3. Dentre eles, quantos são:

3.5.3.1. Menores de 18 anos: Sim. Não foi possível verificar o quantitativo.

3.5.3.2. Idosos (com 65 anos ou mais): Sim. Segundo informações dos moradores, há no local há 10 (dez) idosos.

3.5.3.3. Pessoas com deficiência: Sim. Segundo informações dos moradores.

3.5.3.4. Doentes: Sim. Uma pessoa com Hipertensão.

3.5.3.5. Mulheres: Sim. Não foi possível, durante a visita, mensurar o quantitativo.

3.5.3.5.1. Dentre as mulheres, quantas estão grávidas ou puérperas: Não há grávidas.

3.5.4. Quantos recebem auxílio dos órgãos de assistência social?

Não foi possível verificar.

3.5.5. Quantos trabalham? Em caso positivo, em quais funções?

Não foi possível precisar. Contudo, foi informado que alguns moradores trabalham como prestadores de serviços autônomos, realizando entregas para o Mercado Livre e Shoppe.

3.5.6. Colher informações sobre assistência médica e acesso à educação, sobretudo das crianças e adolescentes:

Os ocupantes contam com assistência médica da unidade de saúde dos Bairros Serra Dourada, Barcelona, Valparaíso e Porto Canoa, também utilizam-se das escolas do referido bairro.

3.7. Identificar a existência de organização hierarquizada:

Não há liderança ou associações de moradores.

3.8. Colher informações sobre a história da ocupação, os motivos, suas origens e eventual destino dos ocupantes em caso de desocupação:



**Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Tribunal de Justiça
Comissão Regional de Soluções Fundiárias**

Durante a visita não foi possível coletar com exatidão o histórico da ocupação, observadas as características do fluxo de pessoas na ocupação ao longo do tempo.

3.6 – Informações e imagens constantes no *Google Maps*:



(Disponível em: <<https://maps.app.goo.gl/pag2bDJSZt1JcDdG7>> Acessado em 26/01/2026)

4 – DISPOSIÇÕES FINAIS E RECOMENDAÇÕES

Realizada a visita técnica, em cumprimento ao fluxo procedimental estabelecido pela Resolução nº 510/2023 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ:

Considerando que a propriedade da área ocupada, originalmente pertencente ao Estado do Espírito Santo (agravado) foi transferida para o Município de Serra, por força da Lei Estadual nº 12.274, de 2 de dezembro de 2024;

Considerando que a Lei Estadual nº 12.274/2024 determina que, fica a cargo do donatário implementar a infraestrutura básica e adotar todas as providências necessárias para a regularização fundiária da área doada, conforme legislação municipal;



**Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Tribunal de Justiça
Comissão Regional de Soluções Fundiárias**

Entende esta Comissão que é imprescindível a **adoção das seguintes ações**:

- a) a designação de audiências (reuniões de trabalho)** com a participação dos órgãos competentes do Estado do Espírito Santo e do Município de Serra, com mediação da Comissão de Soluções Fundiárias, **com a finalidade de viabilizar as medidas administrativas necessárias à concretização das determinações legais previstas na Lei Estadual nº 12.274, de 2 de dezembro de 2024;**

- b) a suspensão do processo** pelo prazo necessário a realização das reuniões de trabalho destinadas a viabilizar a regularização fundiária da área ocupada;

- c) a intimação dos ocupantes para que realizem o congelamento da ocupação**, de modo a não permitir que outras pessoas ou famílias adentrem no imóvel e que, paralelamente, não haja venda, cessão ou locação de lotes e barracas, preservando, assim, terceiros de boa-fé, permitindo a fixação eventual de placas de advertência no perímetro da ocupação, bem como preservando a sua manutenção.

São as considerações que a Comissão submete à elevada apreciação de Vossa Excelência.

Vitória, ES, 27 de janeiro de 2026.

Juiz de Direito LUCAS MODENESI VICENTE

Integrante Titular da Comissão de Soluções Fundiárias - TJES