

PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
7ª VARA/CEJUC

133  
T.

Processo n.34033-04.2017.4.01.3800

ATA DE AUDIÊNCIA - SENTENÇA

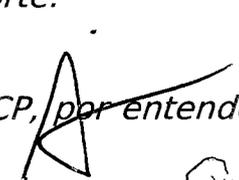
Aos dias nove do mês de novembro do ano de 2017, nesta cidade de Belo Horizonte, às 13:00 horas, no Centro Judiciário de Conciliação, o Dr. André Prado de Vasconcelos, MM. Juiz Federal da 7ª Vara declarou aberto o mutirão de audiências de conciliação do Anel Rodoviário de Belo Horizonte.

Observadas as formalidades legais e apregoadas as partes, compareceram:

- MPF: Dr. Giovanni Morato Fonseca
- DPU: Dr. João Márcio Simões
- Município de Belo Horizonte/URBEL: Dr. Alúcio Rocha Moreira
- DNIT: Dr. Lúzio Adriano Horta de Oliveira; Dra Ana Célia Passos de Moura Camargos; e Dr. José Sérgio Pinto.
- Preposta do DNIT: Maria Cristina Paiva Abrantes, CPF: [REDACTED]
- Alienante: Guiomar Veloz da Cruz, viúva, costureira, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- Beneficiária: Adriana Lemos da Silva, casada, faxineira, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- Cônjuge Beneficiário: Leonardo dos Santos Nunes, ausente em virtude de não liberação de seu empregador. 

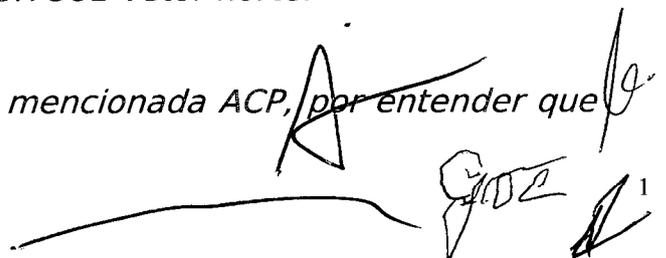
Pelo Dnit, foi consignado:

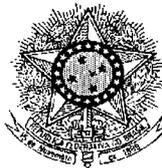
 O MPF e a DPU ajuizaram a ACP 57367-09.2013.4.01.3800 contra o Dnit e outras entidades, com o objetivo de promover o reassentamento das famílias socialmente vulneráveis que se encontram na faixa de domínio do Anel Rodoviário de Belo Horizonte/MG e BR-381-vetor norte.

O Dnit formalizou acordo na mencionada ACP, por entender que 

  
C/MAN





PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
7ª VARA/CEJUC

*(a) a desocupação da faixa de domínio, além de obrigação legal, é questão de segurança atinente à preservação de vidas humanas; (b) por ter a convicção de que, fora da via conciliatória, seria impossível, em termos práticos, a retirada compulsória dos ocupantes; (c) e porque há condicionante, no licenciamento ambiental das obras de duplicação da BR-381 (que compõe o Anel) que exige o reassentamento de famílias hipossuficientes obrigadas a se deslocarem.*

*O primeiro acordo parcial (Acordo n. 01/2017), que contou com a aquiescência da Diretoria-Geral do Dnit, pressupõe a retirada da faixa de domínio e o reassentamento de 271 famílias da Vila da Luz, Vila da Paz e Vila Pica Pau, com preferência ao reassentamento de famílias que se encontram beneficiadas por aluguel social.*

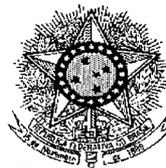
*O reassentamento, em moradias definitivas, das famílias beneficiadas pelo aluguel social significará a redução dos custos do Programa, o que é de inequívoca relevância.*

*O Manual de Critérios e Regras, criado por força do Acordo 01/2017, definiu que os valores de aquisição de imóveis para reassentamento teriam como teto avaliações prévias realizadas pelo próprio Dnit, vedando-se também ultrapassar as avaliações da equipe de oficiais da Justiça Federal de Belo Horizonte/MG.*

*Importante acentuar que a aquisição de imóveis para reassentamento viabiliza a desobstrução da faixa de domínio e o cumprimento da condicionante ambiental acima referida, de modo que a medida pode ser identificada como ínsita às atividades precípua da autarquia.*

*Também cabe registrar que, no Acordo n. 01/2017, reconheceu-*

*Ribeiro  
CMAR*



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
7ª VARA/CEJUC

134  
J.

se às famílias beneficiárias prioridade na escolha das moradias a serem adquiridas. Esse reconhecimento de direito, ao menos nessa primeira fase do Programa de Conciliação, exigiu a prévia concordância das próprias famílias relativamente aos imóveis em aquisição, considerando-se as necessidades de instalação e localização, situação que orientou a captação das moradias.

No caso concreto, justifica-se a celebração do acordo no valor de R\$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), dentro do limite da avaliação do oficial de justiça, considerando as peculiaridades do imóvel e seu bom estado de conservação.

O DNIT considerou, ainda, a informação da representante da URBEL, Sra. Danielle Andrade Cruz, no sentido de que se trata de imóvel localizado em ZEIS, estando isento do pagamento de IPTU e ITBI. A URBEL manifestou concordância com a alienação do imóvel, nas condições do programa de reassentamento, tendo em vista a origem do bem no patrimônio do Município de Belo Horizonte, comprometendo-se a efetuar os exames necessários e formalizar a liberação no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos a contar desta data.

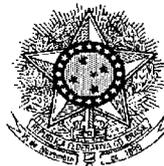
Quanto ao valor, o DNIT adotou, por analogia, as regras da ABNT quanto à avaliação de imóveis urbanos, que preveem um campo de arbítrio discricionário para o avaliador. Por isso, entendeu viável o valor máximo apontado pelo Oficial de Justiça, posto que de acordo com a regra da ABNT.

O DNIT levou em conta, ainda, a aquiescência do representante do Ministério Público quanto ao valor total negociado, considerando a origem do imóvel, bem como informação do juízo no sentido da transmissão do imóvel por mandado judicial, não havendo despesas para as partes com escritura e registro cartorário.

A beneficiária, Sra. Adriana, declarou que visitou o imóvel e que o mesmo se encontra em boas condições de conservação e moradia.

NR Ribeiro  
CMAR

3



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
7ª VARA/CEJUC

*Desde já, o Dnit requer que a liberação do pagamento ao vendedor só ocorra após a regularização de toda a documentação relativa ao imóvel, de sorte a não subsistirem ônus reais, constrições judiciais ou qualquer tipo de financiamento pendente de solução, os quais impeçam a transferência de domínio. Neste ponto, a vendedora/URBEL se comprometem a apresentar nos autos a certidão atualizada da matrícula e negativa de ônus e ações reais, bem como as quitações de água e luz dos últimos três meses.*

*Por fim, quanto à documentação necessária ao registro da transmissão imobiliária, o Dnit requer, caso necessário, a intimação da vendedora/URBEL para apresentar a documentação abaixo, nos termos da Lei 6015/73 e Provimento 260/2013 do TJMG:*

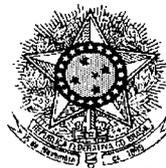
*I - apresentação de comprovante de pagamento do imposto de transmissão, havendo incidência, salvo quando a lei autorizar o recolhimento após a lavratura, fazendo-se, nesse caso, expressa menção ao respectivo dispositivo legal;*

*II - apresentação de certidão fiscal expedida pelo município ou pela União ou comprovante de quitação dos tributos que incidam sobre o imóvel;*

*III - apresentação da certidão atualizada de inteiro teor da matrícula ou do registro imobiliário antecedente em nome do(s) transmitente(s), salvo nesta última hipótese nos casos de transmissão sucessiva realizada na mesma data pelo mesmo tabelião;*

*IV - apresentação de certidão de ônus reais, assim como certidão de ações reais ou de ações pessoais reipersecutórias relativamente ao imóvel, expedidas pelo Ofício de Registro de Imóveis competente, cujo prazo de eficácia, para esse fim, será de 30 (trinta) dias;*

*NRibeiro  
CMAN*



135  
J.

PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
7ª VARA/CEJUC

*V – Na escritura pública de transferência de direitos relativos a unidades autônomas de condomínio edilício, a prova de quitação das obrigações do transmitente para com o condomínio será feita mediante apresentação de prova documental ou declaração do próprio transmitente, na forma e sob as penas da lei.*

*Além dos documentos acima, quando o alienante for pessoa jurídica, será ainda exigível:*

*I – a apresentação de certidão negativa de débito expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN, referente a todos os tributos federais e à Dívida Ativa da União - DAU por elas administrados.*

Pelo MPF, foi consignado:

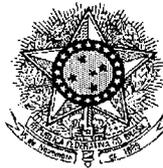
*Alienante e adquirente (DNIT) entabularam acordo que permite a transferência de titularidade de imóvel à família beneficiária. Ressalta-se que referido imóvel foi escolhido pela própria família, respeitando-se, assim, a participação efetiva do beneficiário no processo, bem como as necessidades do núcleo familiar. A entrega de moradia digna à família removida do Anel Rodoviário e BR-381-Norte materializa a prestação jurisdicional, pelo que o MPF manifesta aquiescência com a transação realizada, pugnando pela sua homologação.*

Pela DPU, foi consignado:

*RP*  
*Ribeiro*  
*CMA N*

*[Assinatura]*  
*[Assinatura]*

*[Assinatura]*  
*[Assinatura]*



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
7ª VARA/CEJUC

Considerando que o acordo em pauta dá efetividade ao direito social de moradia dos cidadãos assistidos por este Órgão e em situação de extrema vulnerabilidade social, realizando, de tal sorte, o princípio da dignidade da pessoa humana, é de se manifestar de acordo com a proposta de transação em pauta, ressalvando-se, contudo, seja plenamente protegido o direito de propriedade dos alienantes.

As partes transacionaram acerca do valor de compra e venda pelo imóvel escolhido, impondo-se a extinção do feito.

Estando o imóvel situado em ZEIS – Zona de Especial Interesse Social, bem como ter sido produzido no âmbito da política municipal de habitação, incabível o recolhimento de ITBI em razão da sua isenção.

Quanto ao suposto lucro auferido pelo vendedor que impediria a venda do imóvel nos termos da cláusula Quinta, parágrafo 2º, alínea “a”, do acordo homologado, afasto o óbice apresentado para aquisição em razão do fato DNIT, tendo em vista que houve desconto na negociação, fato presenciado por todos os que se encontravam na audiência, e, mesmo que não houvesse ocorrido, o preço está acorde com a avaliação realizada por oficial de justiça do juízo, não tendo sido apresentada qualquer razão a justificar a não realização do ato jurídico, até porque o alienante não encontra óbice à alienação nem mesmo no programa originário de aquisição do imóvel em questão, tanto que poderá proceder à venda a qualquer outra pessoa quando assim entender. Demais disso e sem considerar as flutuações de preço próprias do mercado imobiliário, não se pode esquecer que à Administração não é lícito locupletar-se em prejuízo do cidadão. Por fim, a não finalização do processo de remoção com reassentamento definitivo da família beneficiária, com certeza implicará em custos muito maiores, dado o caráter multidisciplinar dos esforços a serem realizados para chegar até o momento da realização final do acordo.

Quanto à transmissão do bem, está se dará através de mandado translativo de propriedade, sem o pagamento dos emolumentos, por força das razões apresentadas em parecer técnico elaborado pelo Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais que instruiu e serviu de base para o reconhecimento da família aqui contemplada, por esse Juízo, em sentença prolatada às fls. 11.976/11.1980 dos autos da ACP nº 57367-

NRubino  
MAN



136  
J.

PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
7ª VARA/CEJUC

09.2013.4.01.3800, como beneficiária de regularização fundiária de interesse social. A respeito cita-se:

"Embora as mencionadas "fases objetivas" da regularização não se façam presentes no caso em comento, porque não haverá manutenção das ocupações, entendemos que tal fato não desnatura o contexto como verdadeiro processo de regularização fundiária, já que há o direito reconhecido dessas famílias de serem tituladas, e sua a posse (ou detenção) será convertida em um direito real sujeito a registro, possivelmente a propriedade.

Em verdade, conforme previsão do artigo 1º da MP 2.220 (com extensão de prazo a 22/12/2016, com a edição da MP 759), as famílias ocupantes têm direito subjetivo de serem tituladas com a concessão de uso especial para fins de moradia - CUEM, em regra exercido sobre o próprio imóvel objeto de posse.

Embora seja obrigatório, portanto, ao Poder Público, o reconhecimento e a titulação desse direito, como se trata de ocupação área destinada a projeto de urbanização, já que a faixa de domínio serve também à expansão viária futura, é facultado (obrigatório, no entender de alguns doutrinadores, como Nelson Saule Júnior) ao Poder Público assegurar o exercício desse direito em outro local, a teor dos incisos II, IV e V, do artigo 5º, da mesma MP 2220/2001,

O reconhecimento judicial desse direito permite, inclusive, que o valor individualmente destinado para a realocação das famílias seja superior ao mero valor de indenização por acessões físicas que elas realizaram no terreno do DNIT.

Tratando-se de direito patrimonial disponível, nada obsta, a nosso ver, que essas famílias, em acordo firmado com o DNIT, optem por transigir e receber, em lugar da tão-somente concessão de uso especial para fins de moradia, a titulação Propriedade plena, mesmo porque isso lhes traz melhoria social, contribuindo para a maior concretude do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, do direito à moradia e da função social da propriedade. No contexto da ACP; em verdade; tanto mais se o DNIT for judicialmente compelido a titular essas famílias com a propriedade, e não apenas com a CUEM.

Como a CUEM não é, em regra, aceita em garantia em operações financeiras, a titulação com direito de propriedade permite a plenitude das

NEP Ribeiro  
CMA M

PRZ



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
7ª VARA/CEJUC

potencialidades do imóvel residencial, que passa a poder ser utilizado em sua dúplici função: social (moradia) e econômica (alavancagem).

Como a realocação das ocupações para outros imóveis é medida que se impõe, e passa ao largo de qualquer conteúdo volitivo das próprias famílias afetadas e potencialmente beneficiárias das isenções cartorárias, uma interpretação teleológica das normas de flexibilização de acesso registral, que tem como destinatárias finais essas famílias, impõe-se, para que haja a extensão da gratuidade de atos registrai também para o registro de titulações a esses beneficiários em outros imóveis, uma vez que se inserem no contexto de regularização fundiária urbana, ou Reurb-S" (pág. 11.987 da ACP nº 57367-09.2013.4.01.3800).

Nos termos do acordo formulado, fica estabelecida "cláusula de inalienabilidade do presente imóvel" que deverá vigorar pelo prazo de 5 (cinco) anos, a teor do que dispõe o artigo 1848, dada a natureza pública dos recursos envolvidos na aquisição do bem transferido à família beneficiária.

III – Dispositivo

Diante do exposto, homologo a transação realizada e julgo extinto o feito, nos termos do art. 487, III, "b" do CPC.

Servirá a presente sentença como mandado translativo de propriedade nos moldes do artigo 221, inciso IV c/c artigo 290-A, inciso I, da Lei nº 6.015/73 c/c artigo 11, inciso VI, da Lei nº 13.465/17 c/c artigo 763, inciso IV, do Provimento nº 260/CGJ/2013.

Quanto ao registro do imóvel a ser adquirido pelo presente acordo, cumpre salientar que, no que tange ao ITBI, como o imóvel se situa em ZEIS – Zona de Especial Interesse Social, bem como ter sido produzido no âmbito da política municipal de habitação, incabível o recolhimento de ITBI em razão da sua isenção.

Deverá, ainda, a vendedora/URBEL trazer aos autos a seguinte documentação (depende de ver o caso concreto):

I - Certidão fiscal expedida pelo município ou comprovante de isenção dos

Ribeiro  
CMAN



137  
J.

**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA**  
**SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**7ª VARA/CEJUC**

tributos que incidam sobre o imóvel;

II - Certidão de ônus reais, assim como certidão de ações reais ou de ações pessoais reipersecutórias relativamente ao imóvel, expedidas pelo Ofício de Registro de Imóveis competente, cujo prazo de eficácia, para esse fim, será de 30 (trinta) dias;

Proceda-se à transferência da propriedade e da posse do imóvel, devendo a mudança da família beneficiária ocorrer no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias.

Dados do imóvel

Matrícula/Livro	[REDACTED]
Cartório	[REDACTED]

*[Handwritten signature]*

Expeça-se ofício ao Cartório de Registro respectivo, para que proceda ao registro da transferência do imóvel, bem como que o grave com cláusula de inalienabilidade por 5 (cinco) anos.

Proceda-se à transferência da quantia de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), referente ao pagamento do preço do imóvel, a partir da conta judicial nº 86402527-8 (vinculada à ACP nº 57367-09.2013.4.01.3800) para a conta judicial aberta pela CEF, vinculada ao presente feito.

*[Handwritten mark]*

Cumpridas as providências acima, expeça-se alvará em favor do(s) proprietário(s), no importe de R\$ 87.500,00 (oitenta e sete mil e quinhentos reais) (70% do preço).

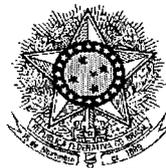
Promova o DNIT a realocação da família beneficiária no imóvel.

Com apresentação do registro definitivo, expeça-se alvará em favor do(s) proprietário(s), no importe de ~~R\$ 37.500,00~~ (trinte e sete mil e quinhentos reais) (30% do preço).

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*  
C.M.A.M.

*[Handwritten signatures and initials]*



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
7ª VARA/CEJUC

O alienante pagará uma multa de 30% do valor do acordo homologado, em caso de descumprimento dele.

Junte-se os documentos apresentados pela URBEL (termo de aceite, declaração do beneficiário e certidão de registro), bem como cópia da identidade da vendedora.

Sem condenação em honorários sucumbenciais, considerando-se a inexistência de lide.

Sem custas.

Registrar, publicar e intimar.

Sirva-se cópia da presente como ofício/mandado.

MM. JUIZ FEDERAL: .....

MPF: .....

DPU: .....

Município de Belo Horizonte/URBEL: .....

Procuradora DNIT: .....

Preposta DNIT: .....

CMAR: .....

Alienante: .....

Beneficiária: .....

Conciliador (a): .....